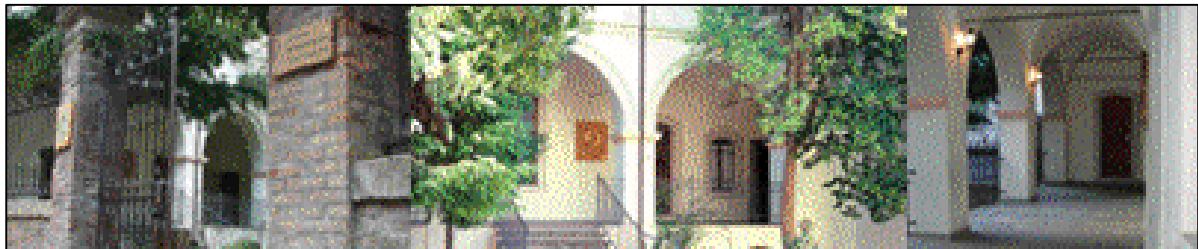




# COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE



### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Approvato con Delibera del C.C. n. 44 del 20-07-2016.

Il Sindaco  
Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
I progettisti

Dott. Giovanni Di Centa  
Geom. Ennio Cingoli  
Ing. Graziano Figliola  
Arch. Umberto Masci

## TITOLO I

### Capo I - GENERALITA'

#### Art. 1

##### (Applicazione del P.R.G.)

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28 Gennaio 1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni e della legge regionale n. 18 del 12/04/1983 nel testo vigente, la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale viene regolata, per una previsione temporale di anni 10 dalla data di adozione del P.R.G., dalle presenti norme tecniche di attuazione e dalle planimetrie di piano.

#### Art. 2

##### (Elaborati del Piano)

Gli elaborati del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) sono i seguenti:

- |   |                |
|---|----------------|
| 1 – Relazione Tecnica;  |                |
| 2 - Norme Tecniche di Attuazione;                               |                |
| 3 - Tav. 1.0: Inquadramento territoriale                        | sc. 1: 75.000; |
| 4 - Tav. 2.0: Stato attuale del territorio comunale             | sc. 1: 10.000; |
| 5 - Tavv. 3.1 – 3.4: Vincoli e destinazione d'uso del suolo     | sc. 1: 5.000;  |
| 6 - Tav. 4.0: Progetto di Piano Regolatore generale             | sc. 1: 10.000; |
| 7 - Tavv. 4.1 – 4.54 Zonizzazione del territorio                | sc. 1: 2.000;  |
| 8 – Tav. 5.0: Vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923             | sc. 1: 10.000; |
| 9 – Tav. 6.0: Vincoli del Parco Fluviale e Parco del Gran Sasso | sc. 1: 10.000; |

In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevale quello a scala con minore denominatore.

#### Art. 3

##### (Norme di carattere generale)

1. L'utilizzazione totale dell'indice territoriale o fondiario (Ut o Uf) corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altro permesso di edificare sulla superficie stessa tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. Qualora un'area con destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno rispettati sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.

3. Gli edifici esistenti, alla data di adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

4. Gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.G., purché legittimamente costruiti all'atto dell'adozione del piano, aventi una superficie edificabile o cubatura complessiva superiori a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie edificabile o cubatura complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione (salvo specifiche prescrizioni contrarie agli articoli seguenti) a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti. Sono ammessi modesti spostamenti della sagoma qualora sia possibile il miglioramento delle distanze dalle strade ovvero sia possibile il rispetto delle distanze dai confini e tra edifici.

Relativamente agli immobili esistenti –indipendentemente dalla zonizzazione e ad esclusione delle zone agricole- regolarmente assentiti alla data di adozione del P.R.G. è possibile il mutamento di destinazione d'uso ancorché siano completamente esauriti gli indici edilizi-urbanistici. Le variazioni in parola, sia funzionali che strutturali, sono consentite alla condizione che le destinazioni fissate dal P.R.G. consentano le utilizzazioni d'uso richieste. Resta fermo che il mutamento di destinazione non potrà attuarsi attraverso incremento edificatorio (completamento e/o sopraelevazione) e che tale mutamento dovrà comunque osservare il rispetto degli standards ( dotazione di parcheggio, strade e verde). In ogni caso tali variazioni d'uso daranno luogo al pagamento in favore del Comune degli oneri concessori.

5. Per gli edifici residenziali esistenti nel territorio comunale alla data di adozione del presente P.R.G., ad esclusione di quelli ricadenti in ambiti del territorio comunale, compresi i centri storici, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate, piani di recupero, comparti di progettazione unitaria e nelle aree gravate da vincolo espropriativo, aventi un solo piano abitabile fuori terra, regolarmente autorizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione (per massimo un piano) in deroga ai parametri urbanistici stabiliti per ciascuna zona . Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro l'altezza massima consentita per ciascuna zona ed entro la sagoma di ingombro planimetrico del fabbricato esistente. E' fatta eccezione per l'eventuale nuovo vano scale che, comunque, dovrà rispettare le previste distanze dai confini. E' fatta salva l'applicazione del D.M. 1444/68.

In ogni caso, tale sopraelevazione esclude la possibilità di cumulo degli indici edificabili di zona per il lotto di pertinenza.

6. Le agevolazioni di cui al punto precedente trovano applicazione in tutte le zone del territorio comunale ad eccezione delle zone agricole per le quali sono applicabili fino alla concorrenza dei limiti imposti dall'art. 70 della L.R. 18/83 nel testo vigente.

7. Nel rispetto della dotazione globale degli standards urbanistici, le ripartizioni delle aree ed attrezzature pubbliche possono essere intercambiabili o modificabili al loro interno in relazione agli effettivi fabbisogni, previa delibera di Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

8. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. è subordinata a permesso di costruire o autorizzazione da parte del Dirigente o Responsabile del Servizio.

9. Il rilascio dei singoli permessi di costruzione nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, è subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione.

10. Il rilascio del permesso di costruire nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

#### **Art. 4**

##### **(Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti)**

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti da:

- vincoli, limitazioni d'uso del suolo e prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi e regolamenti amministrativi;
- previsioni di piani sovracomunali adottati ed approvati;
- previsioni di piani attuativi vigenti, alla data di adozione del P.R.G.

I piani urbanistici attuativi, approvati alla data di adozione del presente Piano, ad eccezione del P.P. Piermarini, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e durata prevista dalla loro validità ed efficacia. Alla scadenza dell'efficacia dei piani attuativi, se non completati, il Consiglio Comunale, su richiesta motivata, può concedere una congrua proroga o procedere all'esproprio delle aree residue ai sensi di legge in materia.

Sono sempre consentite le varianti ai piani attuativi vigenti che non incidano sul dimensionamento globale del Piano attuativo stesso e non comportino modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso che il P.R.G. preveda, per gli spazi pubblici già ceduti al Comune, destinazioni diverse da quelle stabilite da eventuali Piani Attuativi, le previsioni del P.R.G. prevalgono su quelle dei Piani Attuativi stessi.

### **Art. 5** **(Stato di fatto fisico e giuridico)**

Le tavole di Piano riportano gli edifici ed i manufatti esistenti sul territorio comunale alla data della redazione aggiornate, per quanto possibile, sulla base di rilevazione diretta. Tali elaborati non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o dei progetti approvati, a maggior ragione quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

## **Capo II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 6** **(Indici urbanistici e definizioni diverse)**

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti indici urbanistici e dalle seguenti definizioni:

#### **1) St = Superficie territoriale.**

Per superficie territoriale, espressa in mq., si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole di P.R.G., comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.

La superficie territoriale, comunque, va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale prevista dal P.R.G. ed al lordo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **2) Sf = Superficie fondiaria.**

Per superficie fondiaria, espressa in mq., si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) ed altre eventuali superfici, come previsto al punto 1, non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

In pratica si individua come la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore a quanto stabilito nel piano urbanistico.

**3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.**

La S1, espressa in mq., rappresenta la somma delle superfici destinate alle strade residenziali, alla sosta e al parcheggio, alle fognature, rete idrica rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione e al verde attrezzato, secondo quanto elencato all'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847.

**4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.**

La S2, espressa in mq., rappresenta la somma delle superfici destinate agli spazi pubblici e per attività collettive, elencati all'art. 44 della legge 22/10/71 n. 865, nel caso di insediamenti residenziali, all'art. 5/1 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel caso di insediamenti produttivi ed all'art. 5/2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 nel caso di insediamenti commerciali e direzionali.

**5) Sm = Superficie minima o lotto minimo di intervento.**

E' la superficie minima, espressa in mq., richiesta dalle norme di zona per la superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento edilizio diretto o per la superficie territoriale (St) di ogni Piano Urbanistico di Dettaglio.

Contribuiscono a formare la Sm, le aree di proprietà ricadenti nelle fasce indicate come zona a <<Verde di rispetto stradale>> consentendone la commutabilità ai fini degli indici (Utilizzazione fondiaria) nonché la possibilità di edificare anche a confine delle stesse.

**6) Ut = Indice di utilizzazione territoriale.**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq./mq., tra la superficie edificabile dei fabbricati (Se) e la superficie territoriale (St).

**7) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq./mq., tra la superficie edificabile di un fabbricato (Se) e la superficie fondiaria (Sf).

**8) Se = Superficie edificabile.**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici utili di tutti i piani interamente fuori terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come i balconi, sporti di gronde e simili";

Rimangono esclusi dal computo della superficie edificabile:

- i porticati al piano terra aventi, fatte salve le strutture portanti, almeno due lati completamente aperti e la superficie utile contenuta entro il limite del 30% della superficie coperta dell'edificio;

- le logge ai piani superiori aventi, fatte salve le strutture portanti, almeno due lati completamente aperti o 1/3 del perimetro e la superficie utile contenuta entro il limite del 15% della superficie del piano di appartenenza;
- i locali al piano terra, ovvero al piano seminterrato o interrato, quando risultino di pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti, siano contenuti all'interno della proiezione planimetrica dei piani superiori e l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio, sia inferiore a mt. 2,40; Resta esclusa anche l'eventuale superficie da realizzare fuori sagoma purché sia destinata a garage in attuazione della Legge n. 122/89.
- le parti di edificio al piano terra, ovvero sovrastanti i seminterrati, qualora risultino pertinenze quali ripostigli, cantine, garages e simili e siano contenute entro il limite del 15% della Se residenziale e/o a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.);
- gli androni di ingresso quando la loro superficie utile non sia superiore a mq. 20,00. L'eventuale superficie utile eccedente i mq. 20,00 sarà computata nel calcolo della superficie edificabile complessiva.
- i sottotetti non utilizzabili secondo le norme riportate al successivo punto 21 del presente articolo;
- i vani scala, i vani ascensore e montacarichi.

La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi edilizi, divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:  $Se/Sf \leq Uf$ ;

#### **9) Su = Superficie utile.**

E' la superficie di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, artigianali-industriali, ecc., delle superfici relative ai servizi ed accessori valutate al 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne.

Sono servizi ed accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali a stretto servizio della residenza;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi non aggettanti.

#### **10) Sc = Superficie coperta.**

La superficie di ingombro degli edifici, espressa in mq., è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali fuori terra, escluse le parti aggettanti aperte come i balconi, sporti di gronda, bow-windows e simili.

**11) V = Volume della costruzione.**

E' il volume calcolato moltiplicando le superfici edificabili (Se) per l'altezza lorda dei relativi piani della costruzione, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio soprastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano abitabile.

**12) N = Numero dei piani.**

E' il numero dei piani abitabili o agibili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie edificabile (Se), così come definita nel precedente punto 8.

**13) H = Altezza della costruzione.**

E' la lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e con:

- a) l'estradosso del solaio di copertura, nel caso di copertura orizzontale, anche se con parapetto purché avente altezza inferiore a mt. 1,20;
- b) la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a m. 1,20 (decurtato di ml. 1,20 di cui al punto a);
- c) le quote esterne di imposta del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) se le falde hanno una pendenza inferiore al 35%;
- d) il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 35%.

Per "piano di intradosso orizzontale virtuale" si intende il piano orizzontale passante nel punto dove si individua l'altezza media (non inferiore a ml. 2,70), del locale stesso.

L'altezza media si ottiene dalla semisomma tra l'altezza minima prevista per un locale abitabile dalle presenti norme (ml. 1,80) e l'altezza massima del locale stesso.

Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente necessari: vano scala, impianti tecnologici e abbaini, questi ultimi entro i limiti del 5% dell'area della falda di appartenenza.

**14) D = Distanze tra edifici e dai confini.**

Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici (con l'esclusione delle zone agricole, verde privato e verde pubblico di rispetto stradale), o dal confine stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.



I bow-windows si possono realizzare in deroga alle distanze dai confini sopra indicati solo in caso di intervento urbanistico preventivo e purché non superiori alle seguenti dimensioni:

- superficie max. della parete verticale = 1/4 della superficie della parete verticale della facciata interessata;
- sporgenza orizzontale = max. ml. 1,20.

Detti bow-windows sono esclusi ad altezza inferiore a ml. 2,40 dal piano di sistemazione esterna.

Ai fini delle distanze di cui sopra, gli aggetti dei balconi aperti, delle pensiline o tettoie a sbalzo, delle logge e delle scale a giorno, non possono superare 1/3 della distanza minima, fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio ed i confini di proprietà, i confini urbanistici (con l'esclusione delle zone agricole, verde privato e verde pubblico di rispetto stradale) e i confini stradali. E' fatta eccezione per gli edifici esistenti per i quali, tuttavia, rimane l'obbligo del rispetto del C.C.

#### **15) Ui = Unità immobiliare.**

Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio appartamento, negozio, laboratorio artigianale, etc.).

#### **16) Unf = Unità fondiaria.**

Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza.

#### **17) Lunghezza massima dei prospetti.**

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **18) Allineamento.**

E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è facoltativa nel caso che ciò sia previsto dalle norme dello strumento urbanistico generale o attuativo, e rappresenta il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza, ecc.).

L'allineamento sul fronte strada, piazza, ecc., è rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

- a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;

b) congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare.

Nel caso di lotto confinante con più spazi pubblici, l'allineamento può essere utilizzato anche su più fronti.

### **19) Piani interrati.**

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio.

I locali dei piani interrati salvo casi particolari previsti dalle specifiche norme urbanistiche per le varie destinazioni d'uso previste dal P.R.G. possono essere utilizzati esclusivamente quali locali accessori. Per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

### **20) Piani seminterrati.**

Sono locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede e l'intradosso del soffitto a un livello più alto del marciapiede stesso.

I seminterrati possono essere abitabili e/o agibili e destinati ad abitazioni, uffici, etc., qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso e fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

### **21) Sottotetti.**

Sono i locali ricavati sotto le falde del tetto e possono essere classificati come utilizzabili e non utilizzabili.

Sono considerati utilizzabili ai fini residenziali quando danno luogo ad una superficie di almeno mq. 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media uguale o maggiore di ml. 2,70 con un minimo nel punto più basso di ml. 1,80.

Concorrono per il 60% alla determinazione della "Se"; come pertinenze della residenza quando danno luogo ad una superficie di almeno mq. 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media uguale o maggiore a ml. 2,40 con un minimo nel punto più basso di ml. 1,80.

### **22) Disposizioni minime di arredo urbano e della qualità architettonica**

Le presenti disposizioni si applicano in linea di principio su tutto il territorio comunale, salvo diverse e specifiche indicazioni di Piani Particolareggiati o Piani di

Recupero, in modo prescrittivo sul territorio comunale ricompreso nel perimetro del parco Gran Sasso Monti della Laga.

#### Aree di pertinenza degli edifici

Devono essere curate e soprattutto periodicamente liberate dalla vegetazione infestante e da disordine residuo; possono essere pavimentate con ciottoli o lastre di pietra locale.

Nelle aree, corti o terrazze di edifici esistenti è consentita l'installazione di strutture in legno o metalliche denominate "gazebo" purché separate dall'edificio di cui costituiscono pertinenze e abbiano le seguenti caratteristiche:

- strutture con elementi, anche molteplici, di collegamento al suolo per ragioni di tenuta e di sicurezza;
- altezza non superiore a ml. 3,00;
- apertura su tutti i lati (sono consentiti elementi complementari comunque aperti quali grigliati e simili).

#### Recinzioni

L'altezza di ogni recinzione non deve superare m. 1,30, compreso l'eventuale basamento.

E',in generale, prescritto l'uso tradizionale del legno naturale o del ferro; è ammessa l'eventuale costruzione di un basamento di sostegno purchè non in C.A. a vista. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può, altresì, vietare l'uso stesso delle recinzioni o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. Tali norme si applicano a tutti i casi di recinzione privata con le seguenti eccezioni:

- in caso di appartenenza a Zone A, in cui la recinzione è vietata salvo dichiarate motivazioni tecnico-funzionali;
- in caso di recinzione di fondo agricolo o di bosco ove è prescritto l'uso del solo legno naturale e senza il basamento continuo a vista;
- in caso di situazioni specifiche che richiedano l'uso di paletti e reti metalliche, nel qual caso di colore scuro, ovvero accettazione di specifiche prescrizioni da parte dell'ufficio tecnico comunale;
- in caso di zone produttive in cui, ferma restando la presente tipologia, per necessità motivata è data facoltà sia di alzare il limite massimo delle recinzioni oltre m. 1,30, sia di permettere recinzioni realizzate con materiali diversi dal legno quali muri in pietra o in mattoni legati con malta cementizia.

Le recinzioni esistenti, realizzate con materiali diversi da quelli indicati possono rimanere purché sia garantita la normale manutenzione. In caso di sostituzione, tali recinzioni devono essere realizzate secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

#### Aree non edificate e con ruderi

Eventuali ruderi esistenti sul territorio comunale, a meno di diversa e specifica destinazione urbanistica rilevabile dalla cartografia, se non demoliti per scelta del

proprietario (in tal caso la demolizione annulla la superficie fondiaria ad essi corrispondente) e purché catastalmente censiti, possono essere ricostruiti o inglobati in volumi esistenti lasciando comunque in vista eventuali parti architettoniche significative. A prescindere dal numero dei piani originari, la ricostruzione dovrà avvenire limitatamente al piano terra, nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie.

Per i ruderi presenti in zona agricola sono invece derogabili le norme relative al numero dei piani, purché in fase di recupero siano mantenute le caratteristiche costruttive, le dimensioni e le destinazioni d'uso originarie.

#### Muri a secco

Tutti i muri a secco vanno mantenuti, curati, consolidati e valorizzati ovunque si trovino: sia all'interno degli insediamenti, sia nelle zone agricole e lungo qualsiasi tipo di strada. E' ammessa deroga per la loro demolizione soltanto per motivata pubblica utilità.

Il loro eventuale consolidamento o rifacimento deve essere effettuato con tecniche simili alla lavorazione antica locale.

### **23) Disposizioni minime di qualità architettonica**

Fino all'adozione da parte del Consiglio Comunale, sentiti gli organi territorialmente competenti, di elaborati tematici contenenti indicazioni progettuali di riferimento per le singole iniziative costruttive, su tutto il territorio comunale ricompreso nel perimetro del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga – ad eccezione degli ambiti in cui il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti urbanistici preventivi - saranno applicate le seguenti prescrizioni di carattere generale sia in caso di nuova edificazione che di interventi su edifici esistenti.

#### Composizione architettonica

Sugli edifici la cui data certa di costruzione è antecedente al 1950, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo. Ampliamenti, nei limiti fissati per le singole zone omogenee, sono ammessi solo per le costruzioni accessorie, nel rispetto della tipologia dell'edificio principale, e per eventuali completamenti di edifici già all'origine predisposti per essere ampliati, purché tale predisposizione sia indicata da segni evidenti sulle strutture ed a condizione che – anche in tal caso – si rispettino le tipologie originarie.

I nuovi edifici e gli ampliamenti ammessi su edifici la cui data certa di costruzione è posteriore al 1950, sempre nel rispetto dei limiti fissati per le singole zone omogenee, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- volume isolato con planimetria semplice a forma quadrata o rettangolare rapportato, per dimensione, a quello degli edifici circostanti;
- sono vietate le soluzioni a terrazzo e ammesse le rientranze rispetto alla superficie ideale della facciata.

### Coperture

Su tutti gli edifici – sia esistenti che di nuova costruzione – è prescritta la copertura di tipo tradizionale a due o quattro falde, livello di gronda costante, manto in coppi o tegole marsigliesi di colore chiaro, pendenza compresa tra il 30% ed il 40%.

Sono vietati tetti piani, falde sbalzate ed asimmetriche, falde con pendenza inferiore o superiore a quelle previste, tetti a mansarda, sporgenze delle falde superiori a cm. 75.

Nel rifacimento con materiali moderni, sono ammessi solo cornicioni di forma e sagoma tradizionale.

Non sono consentiti abbaini, eccezion fatta per quelli esistenti che, invece, devono essere ripristinati e valorizzati.

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture, e cioè comignoli, antenne e sovrastrutture tecniche varie, devono essere risolti architettonicamente, eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici e realizzati in accordo estetico con l'intero edificio: forme semplici, volumi essenziali, colori uguali in accordo e secondo le tipologie locali.

Possono essere ammesse coperture ispirate agli indirizzi della più avanzata architettura contemporanea, purché di ottimo e convincente risultato compositivo, compatibile comunque con i dati metrici prescritti.

### Facciate e coloriture esterne

Tutti gli edifici di epoca di costruzione anteriore al 1950 devono mantenere il colore originario. In caso di rifacimento, le facciate devono confermare materiali e colorazioni originarie; la lavorazione deve comunque essere semplice con esclusione del graffiato rialzato di qualsiasi tipo; qualora la tinta originaria sia di difficile lettura, il rifacimento deve avvenire tramite campionatura sottoposta all'approvazione degli uffici tecnici comunali.

Non sono ammesse facciate in cemento grezzo o interamente costituite da mattoni a vista. Sono ammesse, invece, facciate preferibilmente intonacate ovvero paramenti in pietra locale listata o murature miste fresate.

Sono, comunque, da salvaguardare e valorizzare elementi in pietra locale – quali cornici, sopraporte, soglie, mensole ecc. Non è ammesso l'inserimento di rivestimenti lignei esterni oltre quelli preesistenti.

### Aperture di porte e finestre

Tutte le porte e finestre esistenti su edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 1950 devono essere ripristinate o ricostruite secondo identico modello originale. Tale prescrizione è valida anche in caso di nuove aperture, la cui realizzazione è subordinata alla funzionalità dell'edificio. Non sono ammessi serramenti metallici o di altro materiale che non sia il legno in sostituzione o aggiunta di quelli attuali. E' ammessa l'utilizzazione di strutture metalliche solo se rivestite con la parte esposta in legno. Nel caso in cui permangano serramenti metallici è prescritta la loro verniciatura con tinte scure.

Sono ammesse aperture a vetro in soluzioni geometriche regolari nella forma e nella disposizione; è, altresì, ammesso l'uso del ferro battuto a protezione del vetro solo in

forme semplici ed in linee regolari. Le cornici di porte e finestre, dove esistono, costituite da elementi in pietra, devono essere mantenute ed evidenziate e - se sostituite - devono avere le stesse caratteristiche di quelle precedenti. Nel caso in cui sussistano effettive esigenze di illuminamento naturale o per miglioramenti igienico-funzionali, le eventuali nuove finestre devono mantenere il ritmo e la sagoma identica o proporzionale a quelle esistenti; la diversità di misura è possibile solo sui lati e sul retro delle strutture. Possono essere ampliate porte per garages, magazzini e simili a condizione che siano realizzate in legno naturale e purché la superficie esterna risulti lavorata a bugnato semplice o a parete secondo disegni verticali. Sono vietate aperture in metallo a vista ed in qualsiasi altro materiale a vista che non sia il legno. Nel caso in cui si realizzino nuove aperture per garages, le stesse - possibilmente - dovranno essere posizionate su facciate non prospicienti la strada.

Per gli edifici la cui epoca di costruzione è posteriore al 1950 e per i nuovi edifici, le porte e le finestre devono avere contorni semplici, possibilmente rettangolari, ed in accordo con le finiture circostanti preesistenti. E' vietato l'uso di qualsiasi forma di avvolgibile e di elementi metallici a vista diversi dalle inferriate. Le finestre possono essere protette con scuri o comunque con soluzioni lignee secondo disegni verticali o diagonali in legno naturale. Gli scuri possono essere anche interni ed in tal caso eseguiti a bugne regolari. Le cornici possono essere costituite da lastre in pietra o in cemento purché levigato. Anche per le nuove costruzioni e per il rifacimento di quelle di epoca recente, sono da applicarsi le regole prescritte per gli interventi su garages, magazzini e simili delle costruzioni risalenti al periodo antecedente al 1950.

#### Scale, ringhiere, parapetti

Tutte le ringhiere ed i parapetti devono essere in legno naturale o ferro purché lavorato in figure geometriche semplici. Sono ammessi poggiali o terrazzini solo nel caso in cui le relative strutture si concludano entro il limite del perimetro del tetto e siano costituite da elementi in pietra o cemento armato opportunamente sagomato e levigato

In caso di elementi metallici il disegno deve essere realizzato secondo linee verticali; nell'ipotesi che sia utilizzato il legno naturale, gli elementi devono essere disposti in listelli verticali o incrociati secondo modelli e forme della tradizione locale. Devono essere mantenute le scale esterne realizzate in pietra sugli edifici esistenti, specie in quelli la cui epoca di costruzione è antecedente al 1950. Eventuali nuove scale esterne sono ammesse solo per colmare il rialzo tra il piano d'ingresso e il piano di campagna e per accedere ad eventuali locali parzialmente o totalmente interrati. In caso di intervento su edifici antecedenti al 1950 è obbligatorio procedere alla rimozione di tutte le parti incongrue aggiunte in epoca successiva ed alla riproposizione di elementi architettonici originali sia nelle forme, sia nelle dimensioni, sia nella qualità dei materiali.

### **Art. 7**

#### **(Classificazione degli interventi edilizi)**

Gli interventi edilizi sono classificati, ai sensi del D.P.R. 06.06.01, n. 380 s.m.i. e dell'art. 30 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente, nel modo seguente:

**7.1 - Manutenzione ordinaria.**

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione senza modifica delle caratteristiche esistenti di infissi esterni, grondaie, pluviali, balaustre, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- 2) la ripresa parziale degli intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne con la conservazione di materiali e delle tinte preesistenti;
- 3) la riparazione e il rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci, tinteggiature e rivestimenti interni;
- 4) la riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

**7.2 - Manutenzione straordinaria.**

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) il rifacimento totale di intonaci, di rivestimenti di tinteggiature esterne;
- 2) parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- 3) parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali:
  - architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazioni delle quote di imposta e/o calpestio delle strutture stesse;
- 4) demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- 5) destinazione o riattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;
- 6) rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, recinzioni, cornici, zoccolature, pavimentazioni, ecc.) purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno;
- 7) rifacimento di infissi e vetrine esterne che comportano anche il cambiamento di disegno, materiali e tipi di aperture.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica:

- della forma e della posizione delle aperture esterne;
- della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;
- del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

**7.3 - Restauro conservativo.**

Sono di restauro conservativo gli interventi che riguardano:

- 1) consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in

caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi;

2) consolidamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni delle murature, rifacimento di tetti e coperture -grande e piccola armatura- con quote e materiali identici a quelli originari;

3) demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;

4) riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme tecniche di lavorazione originari e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;

5) demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;

6) realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

#### **7.4 - Risanamento igienico-edilizio.**

Sono di risanamento igienico-edilizio gli interventi che riguardano: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

#### **7.5 - Ristrutturazione edilizia.**

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito e precisato dagli strumenti urbanistici comunali;



---

- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.

### **7.6 - Ristrutturazione urbanistico-edilizia.**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse storico e/o artistico.

### **7.7 - Nuova costruzione.**

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

### **7.8 - Demolizione.**

Per intervento di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

### **7.9 - Ampliamento.**

Per intervento di ampliamento si intende il complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando lo spazio supplementare sia in orizzontale che in verticale.

### **7.10 - Variazione della destinazione d'uso.**

Sono variazione di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari.

## **Art. 8** **(Distanze ed altezze)**

### **8.1 - Distanze minime fra i fabbricati.**

Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, salvo l'applicazione delle norme dei Piani Particolareggiati e Piani di Recupero.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete è finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo.

Nelle zone urbanistiche individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/78, nei lotti prospicienti aree su cui insistono fabbricati regolarmente autorizzati con distanze inferiori a mt. 5,00 dal confine di proprietà, è consentito edificare a distanza inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Tale edificazione potrà avvenire in sopraelevazione per un numero massimo di due piani, compreso il piano terra, sempre che la distanza minima tra pareti non sia inferiore a mt. 3,00 e la distanza minima dai confini di proprietà non sia inferiore a mt. 1,50.

Nel caso, invece, di nuove costruzioni e/o ampliamenti orizzontali, la distanza minima dal confine di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5,00 e l'altezza dell'edificio non può mai superare i 3/2 dello spazio intercorrente tra pareti prospicienti.

L'accorpamento tra due o più edifici di lotti confinanti risulta in tutti i casi possibile, previo accordo tra le parti.

## **8.2 - Distanze minime fra i fabbricati tra i quali siano interposte strade.**

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, fatte salve diverse prescrizioni riportate nelle singole zone omogenee, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato per le strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 ed i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

Qualora le distanze fra i fabbricati, computate come sopra prescritto, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono aumentate fino alla misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo.

## **8.3 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.**

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà della propria altezza con un minimo di ml. 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo.

#### **8.4 - Distanze minime delle recinzioni e dei cancelli dai confini stradali.**

Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e quelle indicate dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione. Devono, inoltre, essere conformi alle caratteristiche ed alle distanze prescritte dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano, con arretramento minimo di ml. 1,20, salvo diverso allineamento imposto dall'ufficio tecnico comunale.

Le recinzioni prospettanti la viabilità esterna all'abitato, sono sottoposte alle limitazioni del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 e s.m.i.

I cancelli d'ingresso prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico devono, ove possibile, essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale.

#### **8.5 - Altezze.**

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.

Le altezze massime indicate dalla presente normativa, per ogni singola zona urbanistica, vanno misurate dal piano post-operam dell'edificio fino al piano o alle quote di riferimento di cui all'art 6, punto 13 delle presenti N.T.A.

Nel caso in cui la base dell'edificio risulti giacente su piani inclinati, l'altezza massima è data dalla sommatoria delle superfici delle singole facciate divisa per la lunghezza del perimetro.

Possono essere escluse dal calcolo delle facciate le maggiori altezze derivanti da scivoli di accesso a locali interrati o seminterrati quando la loro larghezza sia contenuta in ml. 6,00.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, salvo diverse prescrizioni relative alla zona storica.

### **Art. 9 (Modalità di attuazione del P.R.G.)**

Il P.R.G. si attua mediante intervento diretto ovvero mediante intervento urbanistico preventivo.

L'**intervento diretto** si applica in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo.

L'**intervento urbanistico preventivo** si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e nelle presenti norme e richiede progettazione urbanistica di dettaglio.

---

Gli interventi possono essere attuati dal Comune o dai privati.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) Piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17/08/1942, n. 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 Aprile 1962, n. 167;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865;
- d) Piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978, n. 457.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- a) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della legge 06/08/1967, n. 765;
- b) Comparti di progettazione unitaria.

### **9.1 - Piano particolareggiato di esecuzione (P.P.).**

E' lo strumento primario di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenute negli artt. 19, 20 e 21 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

### **9.2 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).**

Il P.E.E.P. è lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica mediante il quale il Comune mette a disposizione dell'ATER, delle cooperative edilizie, degli imprenditori edili e dei singoli cittadini, con preferenza per i proprietari espropriati, le aree per la realizzazione di edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata; esso ha valore di Piano Particolareggiato ed è disciplinato dalle leggi 18 aprile 1962, n. 167 e 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Per il contenuto, la procedura e le modalità di approvazione è fatto riferimento all'art. 24 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

### **9.3 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.).**

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, il Comune può attuare le previsioni generali di P.R.G. predisponendo piani delle aree per insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione di detti piani sono dettati dall'art. 25 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

### **9.4 - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.P.E.).**

Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nelle aree individuate dal P.R.G., disciplina il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

---

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono dettati dagli artt. 27 e 29 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

Tutte le aree ricomprese nelle zonizzazioni di recente formazione (B1, B2 e B3), nonché gli ambiti territoriali su cui insistono fabbricati oggetto di condono edilizio debbono ritenersi individuati anche come << zone di recupero del patrimonio edilizio esistente >> ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della Legge 5/8/1978 n. 457.

### **9.5 - Piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.).**

Il P. di L. è lo strumento attuativo di iniziativa privata, rispetto a quello di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono dettati dagli artt. 22 e 23 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

Il piano di lottizzazione convenzionata deve rispettare le destinazioni di zona indicate negli elaborati di P.R.G., nonché gli indici e le prescrizioni previste, per ciascuna zona, dalle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione è equiparato al piano particolareggiato di esecuzione.

L'approvazione è subordinata alla stipula, tra Comune e proprietari delle aree riuniti in Consorzio, di apposita convenzione, riguardante la cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria, l'assunzione da parte dei lottizzanti degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie a scomputo degli oneri concessori, i modi, i tempi di attuazione e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

I piani di lottizzazione hanno efficacia per un periodo non superiore a 10 anni dalla loro entrata in vigore.

In caso di esistenza sulle aree, sulle quali è possibile intervenire con il piano di lottizzazione convenzionata, di fabbricati legittimamente costruiti prima dell'adozione del P.R.G. è possibile stralciare detti fabbricati e le relative aree di pertinenza da quelle oggetto di P.d.L.; in questo caso, ferma rimanendo per le aree stralciate la destinazione di zona prevista dal P.R.G., l'indice di utilizzazione fondiaria, applicabile sulle stesse tramite intervento diretto, è pari all'indice di utilizzazione territoriale, previsto dal P.R.G.

### **9.6 - Comparto di progettazione unitaria.**

Rappresenta l'unità di intervento urbanistico, graficamente individuata nelle planimetrie di P.R.G, costituita dalla superficie territoriale che, a sua volta, comprende la superficie fondiaria e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, in cui, per esigenze di interventi unitari nonché per una equa ripartizione degli oneri e dei benefici, si impone tra i proprietari interessati il ricorso alla progettazione unitaria, così come previsto dall'art. 26 della legge Regionale n.18/83 nel testo vigente.

In tali aree il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla cessione gratuita, da parte dei proprietari interessati, delle aree pubbliche ricomprese nella campitura di comparto.

In tutti i casi, comunque, di eccessiva polverizzazione delle proprietà interessate o di complessa attuazione delle previsioni urbanistiche è data facoltà alla Giunta Comunale e ferma restante l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici, di individuare sub-comparti nell'ambito dei comparti previsti nelle tavole di P.R.G.

L'aumento dell'indice di utilizzazione fondiario, previsto all'art. 14.2 delle presenti N.T.A., non è applicabile agli ambiti di sub-comparto interessanti un'unica unità immobiliare.

Garantendo il mantenimento delle quantità complessive e l'opportuno raccordo con le limitrofe previsioni urbanistiche, è possibile apportare variazioni planimetriche che rendano più semplice l'attuazione di comparti e sub-comparti senza che ciò comporti variante al P.R.G..

In caso di esistenza, sulle aree ricomprese nel perimetro di comparto, di fabbricati legittimamente costruiti prima dell'adozione del P.R.G. è possibile stralciare detti fabbricati e le relative aree di pertinenza da quelle oggetto di intervento; in questo caso, ferma rimanendo per le aree stralciate la destinazione di zona prevista dal P.R.G., l'indice di utilizzazione fondiaria, applicabile sulle stesse tramite intervento diretto, è pari all'indice di utilizzazione territoriale, previsto dal P.R.G.

## TITOLO II

### Capo I - DIVISIONE IN ZONE

#### Art. 10

#### (Divisione del territorio comunale in zone)

Il territorio comunale è diviso in zone e sottozone urbanistiche, come risulta dalle planimetrie di P.R.G., nelle quali si applica la disciplina generale e particolare delle presenti N.T.A. come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

**1) Zone pubbliche e di interesse generale:**

- zone destinate alla viabilità;
- parcheggi.

**2) Zone a verde:**

- zone a verde pubblico di quartiere;
- zone a verde sportivo;
- zone a verde di rispetto stradale;
- zone a verde pubblico territoriale;
- zone a verde privato.

**3) Zone per attrezzature urbane:**

- zone per l'istruzione;
- zone per attrezzature di interesse comune;
- zone per servizi tecnologici;
- zone per servizi della mobilità;
- **zone per attrezzature sanitarie;**
- zone per attrezzature tecnico distributive;
- zone per esposizioni, mostre e fiere.

**4) Zone a vincolo speciale:**

- zone a vincolo cimiteriale;
- zone di rispetto cimiteriale;
- zone sottoposte a vincolo paesaggistico;
- zone sottoposte a vincolo archeologico;
- zone sottoposte a vincolo di protezione idrogeologico;

**5) Zone residenziali:**

- zone storiche;
- zone di completamento B1;
- zone di completamento B2;
- zone di ristrutturazione B3;

- zone di espansione C1;
- zone di espansione C1.1;
- zone di espansione C2 PEEP.

**6) Zone produttive:**

a) Zone direzionali.

b) Zone turistiche-alberghiere:

- zone alberghiere esistenti;
- zone alberghiere di nuovo impianto;
- zone per attrezzature complementari al turismo;
- zone per attrezzature turistiche termali;
- zone per strutture ricettive all'aria aperta.

c) Zone produttive industriali:

- zone produttive industriali;
- zone produttive industriali di completamento.

d) Zone produttive artigianali e commerciali:

- zone produttive artigianali;
- zone commerciali.

e) Zone agricole:

- zone agricole di conservazione integrale;
- zone agricole di conservazione parziale;
- zone agricole di trasformabilità mirata;
- zone agricole normali.



**Capo II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE****Art. 11****(Zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi)**

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico).

Sono suddivise in zone per la viabilità e zone per parcheggi. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

**11.1 - Zone per la viabilità.**

Comprendono le strade propriamente dette e le fasce di rispetto.

Sono destinate all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito delle zone, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per mezzi meccanici ed i pedoni (e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc.) potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbarne la funzione. L'una tantum è fruibile per i soli fabbricati posti all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Le fasce di rispetto della viabilità esterna all'abitato sono sottoposte alle limitazioni del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 e s.m.i.

In alternativa a quanto previsto al 5° comma dell'art. 3 delle presenti norme, negli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., ricompresi all'interno delle fasce di rispetto stradale – intendendosi per tali sia quelle graficamente individuate negli elaborati di Piano che quelle imposte dal D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 e s.m.i. - è consentito un incremento "una tantum" verso il fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione per un massimo di due piani fuori terra, nella misura del 30% della superficie edificabile (Se) esistente.

## 11.2 - Aree di parcheggio ed autorimesse.

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie;
- b) nelle zone per la viabilità anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai comma a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione temporanea del diritto di superficie; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi ed autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici ..... = 0,50 mq./mq. Se;
- b) edifici direzionali e commerciali diversi dalla media e grande distribuzione di cui all'art 4, lettere e), f) e g) del D.Lgs 31.03.1998, n. 114 ..... = 0,33 mq./mq. Se;
- c) edifici per esercizi commerciali di media distribuzione di cui all'art 4, lettere e) e g) del D.Lgs. n. 114/98 aventi una superficie di vendita (Sv) compresa fra 150 e 1.000 mq..... = 1,00 mq./mq. Se;
- d) edifici per esercizi commerciali di media distribuzione di cui all'art 4, lettere e) e g) del D.Lgs. n. 114/98 aventi una superficie di vendita (Sv) compresa fra 1.001 e 1.500 mq..... = 1,10 mq./mq. Se;
- e) edifici per esercizi commerciali di grande distribuzione di cui all'art 4, lettere f) e g) del D.Lgs. n. 114/98 aventi una superficie di vendita (Sv) superiore a 1.500 mq..... = 2,00 mq./mq. Se;
- f) edifici per lo svago (teatri, cinema, ristoranti), sportivi, ecc. .. = 0,66 mq./mq. Se;
- g) edifici termali, alberghi e pensioni ..... = 1,00 mq./mq. Se;
- h) edifici residenziali, artigianali ed industriali ..... = 0,33 mq./mq. Se.

Negli edifici di cui ai punti c), d) ed e) del precedente comma, vanno rispettate le disposizioni riportate all'art. 7, lettere e) ed f) della L.R. n. 62/1999:

- gli accessi alla viabilità principale devono essere lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico dove esiste;
- gli accessi e le uscite veicolari dalle aree di parcheggio devono avere una lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a 15 ml per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq. per auto.

Negli articoli relativi alle singole zone saranno ulteriormente precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi ed autorimesse.

## **Art. 12** **(Zone a verde)**

Le zone a verde sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi naturali. Nelle zone a verde pubblico debbono essere preservate e curate le alberature esistenti e garantire le opere di rimboschimento e rinnovo necessarie.

Dette zone si suddividono in zone a verde pubblico di quartiere, zone a verde sportivo, zone a verde pubblico di rispetto stradale, zone a verde pubblico territoriale e zone a verde privato.

Gli edifici residenziali esistenti in dette zone (esclusa la zona a verde privato) alla data di adozione del presente P.R.G., regolarmente autorizzati o condonati, potranno essere stralciati e destinati, in sede di redazione di progetto attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale, a "verde privato" con la relativa area di pertinenza per un massimo di ml. 5,00 dal perimetro della sagoma di ingombro.

### **12.1 - Zone a verde pubblico di quartiere.**

Nelle zone a verde pubblico di quartiere sono ammesse soltanto attrezzature di giuoco per bambini e ragazzi ed attrezzature per il ristoro a carattere provvisorio.

Il permesso di costruire e l'autorizzazione relativa a tali opere sono limitati nel tempo.

E' consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria ..... = 0,02 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 4,50;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = 10 mq./30 mq. Se.

### **12.2 - Zone a verde sportivo.**

Sono quelle destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria: - per gli impianti coperti ..... = 0,25 mq./mq.;
- per gli impianti scoperti ..... = 0,50 mq./mq.;
- P = parcheggi ..... = 2 mq./10 mq. St.

Le zone saranno sistemate ed attrezzate dal Comune mediante progetti di utilizzazione unitaria a carattere planivolumetrico estesi all'intera area individuata sulle tavole di P.R.G.

Per gli interventi privati il P.R.G. si attua mediante piano planivolumetrico da convenzionare con il Comune, con le modalità previste dalle presenti norme, applicando gli indici ed i parametri del presente articolo.

### **12.3 - Zone a verde pubblico di rispetto stradale.**

Le zone a verde pubblico di rispetto stradale costituiscono una integrazione della sede stradale non utilizzabile dai veicoli. In dette zone devono essere curate le alberature esistenti e garantita la piantagione di nuove alberature o arbusti.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di costruzione anche in precario. E', tuttavia, consentito ricavare piazzole di sosta e insediare stazioni di servizio per autoveicoli mediante sottoscrizione di apposita convenzione. Tali stazioni di servizio, in assenza di uno specifico Piano Carburanti, devono essere situate ad una distanza reciproca di almeno ml. 1.000.

### **12.4 - Zone a verde pubblico territoriale.**

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

In esse è vietata la costruzione di edifici, l'installazione di impianti pubblicitari, l'allestimento di campeggi anche provvisori.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento preventivo.

In tali zone sono consentiti solo chioschi e costruzioni precarie per il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi; attrezzature per la sosta ed il ristoro quali bar, tavoli e panchine all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini quali giostre, altalene, ecc.; attrezzature per la ginnastica all'aperto.

Per gli edifici eventualmente compresi nella zona è consentita, fino all'approvazione del progetto attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale, la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree non utilizzate dagli edifici saranno sistemate, a carattere indicativo, con alberature nella misura minima del 40% della superficie territoriale (St) ed a prato naturale nella misura del 40% della superficie territoriale (St): Le specie vegetali saranno esclusivamente compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

Per i chioschi e le costruzioni precarie di cui al quarto comma si applicano i seguenti indici e parametri:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,005 mq./mq;
- H = altezza massima ..... = ml. 4,50;
- P = parcheggi ..... = 1mq./20 mq. St.

## **12.5 - Zone a verde privato.**

Le aree a verde privato sono poste a servizio degli edifici residenziali. In tali aree sono imposti il rispetto e la manutenzione delle alberature e del verde esistente.

Per gli edifici ricadenti in dette zone, alla data di adozione del P.R.G., sono consentiti interventi di restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio, ristrutturazione edilizia con incremento una tantum della superficie edificabile (Se) del 30% nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti.

### **Art. 13 (Zone per attrezzature urbane)**

Le zone per attrezzature sono destinate alla conservazione e alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale.

Tali zone si suddividono in zone per l'istruzione, zone per attrezzature di interesse comune, servizi tecnologici, servizi della mobilità, attrezzature sanitarie, attrezzature tecnico-distributive, esposizioni, mostre e fiere.

Tutti gli insediamenti commerciali prevedibili nella sottozona, sia di nuovo impianto che derivanti da trasformazione di destinazioni d'uso di edifici preesistenti, sono sottoposti agli standards ed ai vincoli di cui ai punti 3.4 e 3.5 della direttiva regionale di Urbanistica Commerciale n. 61/C del 28.05.97 e, più precisamente:

- Superficie coperta del lotto minore del 30%;
- Distanze minime dai confini di strade, spazi o aree pubbliche ml. 20,00;
- Distanze minime dai confini privati ml. 10,00 e, comunque, inferiori all'altezza dell'edificio commerciale;
- Superficie di parcheggio di uso pubblico in rapporto alla superficie di vendita é pari a:
  - 1,00 mq/mq per interventi inferiori a 1.000 mq.;
  - 1,10 mq/mq per interventi da 1.001 mq a 1.500 mq.;
  - 2,00 mq/mq per interventi superiori a 1.500 mq..

Gli accessi e le uscite veicolari dalle aree di parcheggio devono avere, prima dello sbocco su strada d'importanza primaria, una lunghezza non inferiore a 15 ml. per ogni 60 posti auto ricoverati, desunti dalla superficie netta di parcheggio diviso 14 mq/auto.

In quanto applicabili sono fatte salve tutte le altre disposizioni della direttiva n. 61/C, anche se non materialmente trascritte nelle presenti N.T.A.

### **13.1 - Zone per l'istruzione.**

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e scuole superiori.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria ..... = 0,50 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 12,00;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2.

### **13.2 - Zone per attrezzature di interesse comune.**

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, religiose.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature religiose.

In tali zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria ..... = 0,60 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 12,00;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2.

Nelle frazioni di Altavilla, Cusciano, Bivio Collevocchio, Villa Vallucci l'altezza massima consentita è pari a ml. 7,50

### **13.3 - Zone per servizi tecnologici.**

Tali zone sono destinate alla installazione di aziende per la distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, degli impianti di depurazione e telefonici.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto con progetti unitari estesi all'intera superficie di zona o per intervento urbanistico preventivo, applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria ..... = 0,60 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... ml. 7,50;
- D = distanza dai confini stradali ..... = ml. 10,00;
- D = distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni .. ..... = 20mq./33mq. Se.

In ambito extraurbano è vietata la localizzazione di uffici e sedi di aziende;

### **13.4 - Zone per servizi della mobilità.**

Tali zone sono destinate alla installazione di impianti di distribuzione di carburanti e relative attrezzature ivi compresa l'attività di ristoro e/o servizio Bar.

L'edificazione sarà limitata alla realizzazione di chioschi (tipici delle compagnie petrolifere) ed annessi impianti di lavaggio, piccole officine (gommista e/o meccanico), servizi igienici e piccoli spazi per mostre e vendita di prodotti connessi con la distribuzione

dei carburanti. E' ammessa la costruzione di un alloggio per il proprietario o il personale di servizio di Su max. 150 mq.

Il piano si attua per intervento diretto esteso all'intera area campita e con i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria ..... = 0,33 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml 5.00;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = 20mq./33mq. Se.

### 13.5 - Zone per attrezzature sanitarie.

Tali zone sono destinate alla realizzazione di strutture quali poliambulatori, laboratori analisi, attrezzature di pronto soccorso, case di cura e di riposo per anziani, ed in genere tutti quei manufatti destinati ad ospitare attrezzature sanitarie della Pubblica Amministrazione o di privati previa stipula di apposita convenzione.

Il piano si attua per intervento diretto esteso all'intera area campita e con i seguenti indici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,60 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 10,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2.

### 13.6 - Zone per attrezzature tecnico distributive.

Tali zone sono destinate alla installazione di mercati, di depositi e magazzini di merce all'ingrosso, di macelli, di mostre, di officine del gas, di caserme, di carceri, di stazioni di deposito merci ed automezzi.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto con progetti unitari estesi all'intera superficie di zona o per intervento urbanistico preventivo, applicando i seguenti indici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,60 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 10,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = 20 mq./33mq. Se.

### 13.7 - Zone per esposizioni, mostre e fiere.

Sono aree libere destinate ad attrezzature provvisorie all'aperto per esposizioni, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico che agli spazi di servizio e di supporto.

Inoltre, sono ammessi interventi edificatori diretti con progetto unitario esteso all'intera area di piano per servizi di ristoro ed altri usi complementari all'attività fieristica, secondo i seguenti parametri:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,02 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 4,50;
- D = distanza dai confini stradali ..... = ml. 20,00;
- D = distanza dai confini urbanistici ..... = ml. 5,00;
- P = parcheggi ..... = 0,33 mq./mq. St.



**Capo III - ZONE RESIDENZIALI****Art. 14****(Zone per insediamenti prevalentemente residenziali)**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che procura rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali i supermercati e i grandi magazzini, gli ospedali e le case di cura; gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti.

La dimensione massima degli esercizi commerciali nell'ambito delle zone e sottozone deve essere conforme agli indirizzi programmatici assunti dal C.C. con atto deliberativo n. 85 del 29.10.1999 e dovrà, successivamente, conformarsi al Piano Urbanistico Commerciale da adottarsi ai sensi della L.R. n. 61/C del 28.05.1997.

Le zone residenziali si dividono in:

- zone storiche;
- zone di recente formazione B1;
- zone di recente formazione B2;
- zone di ristrutturazione B3;
- zone di espansione C1;
- zone di espansione C1.1;
- zone di espansione C2 (zone PEEP).

**14.1 - Zone residenziali storiche.**

Riguardano quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico, ambientale comprese le relative aree di pertinenza.

Nelle zone residenziali storiche sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) artigianato di servizio con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) commercio al dettaglio;

- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) alberghi e pensioni.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistico-edilizia e completamento (trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate, ricostruzione di edifici fatiscenti o demoliti ed eventuali ampliamenti) al fine di riqualificare e valorizzare sotto il profilo storico-architettonico, funzionale e ambientale il tessuto urbano.

Gli interventi edilizi di cui sopra, eccezion fatta per l'ordinaria e la straordinaria manutenzione ed il restauro conservativo, sono consentiti previa approvazione di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero (P.di R.), ciascuno esteso alla superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia.

Il piano di recupero del patrimonio edilizio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 18/83 nel testo vigente, deve individuare:

- a) i complessi architettonici di carattere storico-artistico e monumentale per i quali prescrivere il restauro conservativo;
- b) gli edifici di minore interesse storico-artistico ma di valore ambientale per i quali prevedere il mantenimento delle caratteristiche interne ed esterne, ma con possibilità di trasformazione o ricostruzione interna;
- c) gli edifici che non abbiano il carattere dei precedenti per i quali prescrivere o la demolizione per reperire gli spazi pubblici riservati a parcheggi, a verde pubblico e alle attrezzature residenziali di quartiere, in aggiunta a quelle già eventualmente indicate nelle tavole di piano, in misura non inferiore alle quantità prescritte dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e in applicazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, o la ricostruzione, compatibile con il tessuto urbanistico, architettonico ed ambientale e con le destinazioni d'uso consentite in base ai seguenti indici:
  - Ut= indice di utilizzazione territoriale = incremento max. pari ad 1/4 della superficie esistente;
  - H = altezza massima degli edifici = uguale a quella degli edifici limitrofi o da definirsi nel piano di iniziativa pubblica;
  - Sc = superficie coperta = come esistente o da definirsi nel piano di iniziativa pubblica;
- d) gli ambiti di intervento unitario, ivi compresi quelli per i quali è fatto obbligo ai proprietari dei singoli stabili di provvedere alle opere di restauro, di risanamento e bonifica, precisandone i criteri.

**14.2 - Zone residenziali di recente formazione.**

Sono le zone prevalentemente residenziali, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica.

Negli edifici esistenti alla data del 13/10/1973 e sprovvisti di un garage è consentito la costruzione con materiale compatibile con l'ambiente circostante di un box per posto macchina, con vincolo pertinenziale all'unità immobiliare abitativa ai sensi di legge, delle dimensioni max. di mq. 18 ed altezza max. di ml. 2,40 per ogni unità immobiliare abitativa priva di posto macchina, nella parte posteriore all'edificio o viabilità principale in aderenza al confine di proprietà previa autorizzazione del confinante.

In queste zone sono consentite le stesse destinazioni d'uso del punto 1 (Zone residenziali storiche), con una Se non superiore al 45%, estensibile fino al 100% previa delibera di Consiglio Comunale per esigenze di quartiere, da destinarsi alle attività connesse con la residenza (lettere b, c, d, e, f, g, h, i, l, m), in tale ultimo caso, ciò non costituisce variante allo strumento urbanistico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto nelle zone B1 e B2, e preventivo nella zona B3.

Sono suddivise in:

- zone edificate intensive di recente formazione (B1);
- zone edificate normali di recente formazione (B2);
- zone edificate da ristrutturare (B3).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria: -nelle zone B1 ..... = 0,66 mq./mq.;
- nelle zone B2 ..... = 0,50 mq./mq.;
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria -nelle zone B3 ..... = 0,66 mq./mq.;
- H = altezza massima: - nelle zone B1 ..... = ml. 12,00;
- nelle zone B2 ..... = ml. 9,00;
- nelle zone B3 ..... = ml. 13,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come da art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti le costruzioni ..... = come da art. 11.2;
- Vc = aree a verde condominiale ..... = 1 mq./3 mq. Se.

Le aree destinate alla viabilità ed a parcheggio, individuate nelle tavole di P.R.G., qualora vengano cedute gratuitamente al Comune ed attrezzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo modalità e garanzie stabilite da apposita convenzione o atto

d'obbligo registrato e trascritto, sono assimilabili a superficie fondiaria con indice di Utilizzazione pari ad 1/2 dell'indice del lotto cedente.

Nel caso in cui, per risolvere il problema delle distanze o per garantire un assetto unitario dell'intervento, fra due o più unità edilizie, interessanti almeno due lotti, si proponesse una progettazione unitaria con previsione di accorpamento, l'indice di utilizzazione fondiaria è aumentato del 20%. In tal caso saranno proporzionalmente aumentati, se previsti, gli standards urbanistici sottoposti a cessione da parte del privato.

Nella frazione di Collevocchio, nell'area individuata nella planimetria di P.R.G., gli interventi sono consentiti tramite il piano di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.), in base ai seguenti indici:

- Ut= indice di utilizz.ne territoriale = incremento di max. 1/3 della superficie esistente;
- H = altezza massima dell'edificio = uguale a quella degli edifici limitrofi o da definirsi nel piano di recupero edilizio ed urbanistico di iniziativa pubblica;
- Sc= superficie coperta = come esistente o da definirsi nel piano di recupero.

Prima dell'approvazione del P.R.P.E. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio, ristrutturazione edilizia.

### **14.3 - Zone residenziali di espansione.**

Sono zone residenziali di nuovo impianto.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto o preventivo. Le zone soggette ad intervento preventivo sono indicate nelle tavole di P.R.G.

Sono consentite le stesse destinazioni d'uso del punto 1 (Zone residenziali storiche), con una Se non superiore al 45% della superficie territoriale.

Per esigenze di quartiere e purchè destinata alle attività connesse con la residenza (lettere b, c, d, e, f, g, h, i, l, m), la superficie edificabile potrà essere estesa fino al 100% previa delibera di Consiglio Comunale. In tale ultimo caso, ciò non costituisce variante allo strumento urbanistico.

Il relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione per gli interventi di lottizzazione e all'atto d'obbligo, regolante la cessione gratuita delle aree, per gli interventi diretti.

Sono suddivise in:

- zone residenziali di espansione C1;
- zone residenziali di espansione C1.1;
- zone residenziali di espansione C2 (PEEP).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

**A) Zone di espansione C1.****- Zone soggette ad intervento preventivo:**

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,33 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 9,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati = come art. 8;
- S1 = aree per urbanizzazioni primarie: - Parcheggi ..... = 10mq./33mq. Se;  
- Verde primario ..... = 10mq./33mq. Se;
- S2 = aree per urbanizzazioni secondarie ..... = 10mq./33mq. Se;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2;
- Vc = aree a verde condominiale ..... = 10mq./33mq. Se.

**- Zone soggette ad intervento diretto:**

Comprendono aree di superfici inferiori a mq. 10.000 poste in prossimità di zone residenziali "B" di cui costituiscono il naturale completamento e quindi si tratta di aree già sostanzialmente urbanizzate.

Il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria ..... = 0,33 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 9,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati .. = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = come art.11.2;
- Vc = aree a verde condominiale ..... = 10mq/33mq. Se.

I proprietari devono cedere gratuitamente al Comune aree in rapporto a mq. 18 ogni 33 mq. di Superficie edificabile (Se) da destinare a parcheggi e/o verde pubblico.

Tali aree saranno reperite in aderenza alla viabilità principale e/o ad aree pubbliche e dovranno essere accorpate in modo tale da poter essere utilizzate per lo scopo per cui sono cedute. La cessione dovrà essere fatta a cura e spese del concessionario prima del rilascio del certificato di agibilità.

**B) Zone di espansione C1.1.**

L'intervento nelle zone C1.1 è affidato contemporaneamente all'iniziativa pubblica e privata.

Almeno il 40% della superficie territoriale è destinata all'edilizia residenziale pubblica, previa acquisizione ed urbanizzazione delle aree, da parte del Comune, ai sensi della legge 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

La scelta delle aree, destinate rispettivamente all'edilizia pubblica ed a quella privata, all'interno di uno stesso ambito perimetrato nelle planimetrie di piano, è effettuata in sede di presentazione del progetto di lottizzazione da parte dei privati proprietari.

Nella sottozona, l'edificazione è subordinata alla formazione ed approvazione dell'intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito di territorio campito nelle planimetrie di P.R.G., comprendente in unico contesto il piano di zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167 ed il piano di lottizzazione convenzionata per gli interventi di iniziativa privata.

Nella zona C1.1 si applicano i seguenti indici e parametri:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,33 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 9,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati = come art. 8;
- S1 = aree per urbanizzazioni primarie: - Parcheggi ..... = 10mq./33mq. Se;
- Verde primario ..... = 10mq./33mq. Se;
- S2 = aree per urbanizzazioni secondarie ..... = 10mq./33mq. Se;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2;
- Vc = aree a verde condominiale ..... = 10mq./33mq. Se.

### C) Zone di espansione C2 (P.E.E.P.).

Il piano si attua per intervento preventivo o progetto unitario se la superficie è inferiore ad 1 ha. con i seguenti indici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,33 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml.9,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati .... = come art. 8;
- S1 = aree per urbanizzazioni primarie: - Parcheggi ..... = 10mq./33mq. Se;
- Verde primario ..... = 10mq./33mq. Se;
- S2 = aree per urbanizzazioni secondarie ..... = 10mq./33mq. Se;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2;
- Vc = aree a verde condominiale ..... = 10mq./33mq. Se.

Le zone di espansione C2 (P.E.E.P.) del nuovo P.R.G. possono essere assimilate alle zone di espansione C1 con vincolo di destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica (P.E.E.P.), previo apposito Piano Particolareggiato, il 40% della superficie utile edificabile ammissibile. Tale localizzazione è stabilita attraverso una deliberazione di Giunta Comunale che ne approvi la sistemazione.

### D) Zone di espansione C3

Comprendono aree di superfici inferiori a mq. 10.000 poste in prossimità di zone residenziali intensive "B1" di cui costituiscono il naturale completamento e quindi si tratta di aree già sostanzialmente semiurbanizzate.

Il piano si attua per intervento diretto con comparto a progettazione unitaria applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,66 mq./mq.;
- H = altezza massima = ml. 9,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti le costruzioni = come art. 11.2;
- Vc = aree a verde condominiale = 10mq/33mq Se;

I proprietari di singoli comparti ad attuazione unitaria devono cedere gratuitamente al comune le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle planimetrie di P.R.G.

Tale cessione dovrà essere fatta a cura e spese dei proprietari contestualmente al rilascio della prima concessione edilizia, fatti salvi gli oneri previsti all'ultimo comma dell'art. 3 delle presenti norme.

Qualora l'Amministrazione Comunale per motivi di pubblica utilità, prima della cessione di cui al precedente comma, acquisisce mediante esproprio le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, i proprietari all'attuazione dei singoli comparti dovranno monetizzare al prezzo di mercato definito dall'Ente le relative aree acquisite dal Comune.

**Capo IV - ZONE PRODUTTIVE****Art. 15  
(Zone direzionali)**

Tali zone sono destinate ad attrezzature collettive pubbliche o private (uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, enti di diritto pubblico, sedi di società, banche ed istituti, uffici privati, magazzini di vendita a carattere cittadino e negozi, edifici per attività culturali e spettacoli, alberghi e servizi vari a carattere cittadino) ed alla residenza nella misura indicata al comma successivo.

Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento estesa all'intera area di ciascuna zona direzionale come indicato nelle tavole di piano:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,60 mq./mq.;  
(aliquota residenziale non superiore al 25%)
- H = altezza massima ..... = ml. 13,00;
- D = distanza dai confini stradali ..... = ml. 20,00;
- D = distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati = come art. 8;
- S1 = aree per urbanizzazione primaria:
  - P = aree di parcheggio pubblico ..... = 10mq./33mq. di Se residenziale;  
= 40mq./100mq. di Se non residenziale;
- S2 = aree per urbanizzazione secondaria: ..... = 10mq./33mq. di Se residenziale;  
= 40mq./100mq. di Se non residenziale;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2.

**Art. 16  
(Zone turistiche alberghiere)**

Sono le zone riservate alle attrezzature turistiche ricettive a carattere collettivo. In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) alberghi;
- b) pensioni;
- c) edifici extralberghieri del tipo a rotazione per i quali non è consentita la proprietà individuale dei singoli alloggi;
- d) attrezzature complementari al turismo quali sale convegni, sale espositive e per spettacoli, attrezzature per lo sport e lo svago nelle aree libere di pertinenza dei lotti;
- e) edifici termali con annessi ambulatori e servizi legati alle attività termali limitatamente alle zone turistiche termali.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.



**16.1 - Zone turistiche alberghiere esistenti.**

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione, ammodernamento, ampliamento e/o sopraelevazione nel rispetto dei seguenti indici e senza modifica della destinazione d'uso:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,86 mq./mq.;
- Sc = superficie coperta ..... = 35% o pari a quella esistente se maggiore;
- H = altezza massima ..... = ml. 13,50 salvo altezze superiori già esistenti;
- N = numero massimo di piani fuori terra = 4 salvo maggior numero se esistenti;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni = come art. 11.2.

Nell'ambito delle aree di pertinenza dell'edificio o in aree adiacenti, dovranno essere previsti spazi per parcheggi, di uso pubblico in quantità non inferiore a 1 posto macchina per ogni due posti letto.

Tali aree dovranno essere legate da vincolo pertinenziale all'edificio servito con destinazione a parcheggio.

Le aree di pertinenza dell'edificio dovranno inoltre essere sistemate a piazzali, verde e verde alberato. Sono consentite attrezzature per il giuoco, il tempo libero, lo svago e lo sport di cui al punto 3 del presente articolo.

E' consentito inoltre il mantenimento e l'ammodernamento, nel rispetto delle norme vigenti in materia, di eventuali servizi in uso (stazioni di rifornimento, edicole, chioschi di rivendita, ecc.).

Negli edifici esistenti è possibile trasformare le coperture piane o a falde inclinate in terrazzi praticabili ad uso solarium senza che ciò comporti aumento della superficie edificabile.

**16.2 - Zone turistiche alberghiere di nuovo impianto.**

L'edificazione nella zona si attua attraverso intervento diretto previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un progetto planovolumetrico esteso all'intero ambito di intervento individuato negli elaborati di P.R.G.

I singoli fabbricati e le sistemazioni esterne devono essere progettati in modo tale da rispettare le caratteristiche morfologiche orografiche del terreno e da valorizzare l'ambiente naturale in cui devono essere realizzati, impedendo sbancamenti eccessivi ed ingiustificati.

L'attuazione delle previsioni del progetto planovolumetrico è subordinata alla stipula di una convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, tra Comune e proprietari delle aree, in cui vengono definiti e disciplinati i seguenti elementi:

- a) valutazione di impatto ambientale;
- b) caratteristiche economiche dell'intervento;
- c) modalità e tempi di attuazione;
- d) tecniche costruttive e di reimpianto delle alberature;
- e) sanzioni in ordine al mancato rispetto di tutti o parte degli impegni contenuti nella convenzione.

Nella zona sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghi e pensioni;
- locali di ristoro, bar, ristoranti;
- locali di ritrovo, sale giuoco;
- attrezzature culturali;
- sale di spettacolo, di conferenze ed attrezzature per la convegnistica, compreso locali per mostre e sale espositive;
- attrezzature sportive all'aperto ed al coperto;

In considerazione delle specificità ambientali dei siti individuati, alle zone turistiche alberghiere di nuovo impianto sono attribuite modalità di intervento diversificate:

#### **-zona A – località Villa Brozzi**

- Se massima ..... = mq. 1.500;
- H = altezza massima ..... = ml. 7,50;
- Sc = superficie coperta ..... = 33%;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2.

#### **-zona A – località S. Pietro**

- Se massima ..... = mq. 3.500;
- H = altezza massima ..... = ml. 7,50;
- Sc = superficie coperta ..... = 33%;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2

#### **-zona A – località Masseria Martelli**

- Se massima ..... = mq. 2.000;
- H = altezza massima ..... = ml. 7,50;
- Sc = superficie coperta ..... = 33%;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;

- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2

#### **-zona A – località Montorio Capoluogo**

- Se massima ..... = mq.6.000;
- H = altezza massima..... = ml. 14,00 e, comunque, non oltre il quarto piano fuori terra;
- Sc = superficie coperta ..... = 33%;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2

#### **- zona A – C.da Luco proprietà Lolli**

- Se massima ..... = mq.1.000;
- H = altezza massima..... = ml. 7.50;
- Sc = superficie coperta ..... = 33%;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2

#### **- zona A – Villa Cassetti proprietà Baskerville di Polisini Anna Maria.**

- Se massima ..... = mq.200;
- H = altezza massima..... = ml. 7.50;
- Sc = superficie coperta ..... = 33%;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2

#### **- zona A – C.da Luco proprietà Società Agricola Lo Scoiattolo .**

- Se massima ..... = mq.2000;
- H = altezza massima..... = ml. 7.50;
- Sc = superficie coperta ..... = 33%;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2

#### **- zona A – Villa Brozzi proprietà Sabatini Domenico e Sabatini Gabriele.**

- Se massima ..... = mq.700
- H = altezza massima..... = ml. 7.50;
- Sc = superficie coperta ..... = 33%;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2

### **16.3 - Zone per attrezzature complementari al turismo.**

Nelle zone destinate alle attrezzature complementari al turismo, per lo svago e lo sport, ove le aree libere di pertinenza dei lotti lo consentano, valgono le prescrizioni di cui all'art. 12.2 (Zone a verde sportivo) delle presenti N.T.A., eccezion fatta per la possibilità di realizzare impianti coperti.

**16.4 - Zone turistiche termali.**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di strutture termali quali attrezzature termali comprensive di ambulatori, uffici, servizi vari attinenti alle attività termali nonché alberghi con annesse strutture per convegni e congressi ed attrezzature complementari alle attività di carattere termale quali palestre, piscine ed attrezzature sportive varie oltre ad attività commerciali attinenti all'attività termale.

Il piano, con diretto riferimento alla legge Regionale n. 15 del 10.07.2002, si attua per intervento diretto esteso all'intera area campita e con i seguenti indici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,50 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 10,50;
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi ed autorimesse inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2.

**16.5 - Zone per strutture ricettive all'aria aperta**

Tali zone, individuate graficamente negli elaborati del P.R.G., sono destinate alla realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, con esclusione dei villaggi turistici, nonché all'allestimento di strutture destinate alla gestione delle emergenze di competenza comunale secondo il disposto dell'art. 108 del D.Lgs. 31.03.1998, n. 112.

Sono soggette alla disciplina di cui alle Leggi della Regione Abruzzo n.33 del 14.03.2000 e n. 16 del 23.10.2003.

Su richiesta dei soggetti legittimati ed alle condizioni delle citate leggi regionali, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico, è possibile localizzare ulteriori aree da destinare a tale tipo di intervento, con esclusione dei villaggi turistici, su tutte le zone agricole del territorio comunale.

**Art. 17**  
**(Zone produttive industriali)**

Le zone produttive industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale e artigianale. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

E' consentita inoltre la commercializzazione dei prodotti derivanti dall'attività di produzione propria o ad essa connessi. Sugli edifici esistenti potranno essere confermate eventuali attività commerciali purchè in regola con l'iscrizione alla Camera di Commercio alla data di adozione del P.R.G.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e del regolamento igienico-sanitario vigente.

Sulla linea di proprietà, confinante con la viabilità secondaria di distribuzione degli accessi ai singoli lotti, è consentita solo l'installazione di cabine elettriche di trasformazione. Impianti tecnologici quali serbatoi, vasche, cabine per le utenze, ecc, possono essere realizzati anche a confine dei lotti di pertinenza.

### **17.1 - Zone produttive industriali di completamento.**

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento (Sm) = mq. 3.000 applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria ..... = 0,50 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 12,50
- N max piani ..... = n. 3
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2.

I proprietari dovranno cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alla urbanizzazione primaria in quantità pari al 10% della superficie fondiaria ed ubicate a ridosso della viabilità esistente o di progetto o in aderenza ad aree già destinate ad uso pubblico.

E' confermata la vigenza di eventuali piani particolareggiati regolarmente approvati.

### **17.2 - Zona industriale e commerciale di Piane di Montorio.**

In tale zona gli interventi di tipo produttivo sono disciplinati dall'art. 17.1 delle presenti N.T.A, quelli di tipo commerciale dall'art. 18.2 delle presenti N.T.A.

## **Art. 18**

### **(Zone produttive artigianali e commerciali)**

#### **18.1 - Zone produttive artigianali**

Le zone produttive artigianali sono destinate ai laboratori artigiani e opifici industriali ed alla residenza per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza nella misura max di 150 mq. di Superficie utile (Su). E' consentita l'installazione di magazzini, depositi, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività artigianali, uffici e mostre connessi all'attività di produzione artigiana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento (Sm) = mq. 500 applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria ..... = 0,50 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 12,50
- N max piani ..... = n. 3

- 
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = come art. 11.2.
  - D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;

I proprietari dovranno cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alla urbanizzazione primaria in quantità pari al 10% della superficie fondiaria ed ubicate a ridosso della viabilità esistente o di progetto o in aderenza ad aree già destinate ad uso pubblico.

E' confermata la vigenza di eventuali piani particolareggiati regolarmente approvati.

E' consentita inoltre la commercializzazione dei prodotti derivanti dall'attività di produzione propria o ad essa connessi.

Gli edifici già esistenti nelle zone artigianali, autorizzati e realizzati anche in forma precaria alla data di adozione del nuovo P.R.G., destinati ad attività produttive, quali laboratori, depositi e magazzini o comunque ad attività che non risultino in contrasto con il carattere artigianale della zona, potranno essere mantenuti in modo definitivo e sistemati anche con opere di tamponatura, senza ulteriori ampliamenti, previa presentazione di progetto e pagamento dei relativi oneri concessori.

## 18.2 - Zone Commerciali

Tali zone sono destinate alla installazione di depositi, magazzini di merce all'ingrosso, di locali per la piccola distribuzione e per il commercio al dettaglio ed alla residenza per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza nella misura max di 150 mq. di Superficie utile (Su).

In tali zone il piano si attua per intervento diretto con progetti unitari estesi all'intera superficie di zona o per intervento urbanistico preventivo, applicando i seguenti indici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale ..... = 0,60 mq./mq.;
- H = altezza massima ..... = ml. 12,50
- N max piani ..... = n. 3
- D = distanze dai confini stradali, di proprietà e dai fabbricati ..... = come art. 8;
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni ..... = 20mq./33mq. Se.

Sugli edifici esistenti potranno essere confermate eventuali attività artigianali purchè in regola con l'iscrizione alla C.C.I.A.A. alla data di adozione del P.R.G.

## Art. 19 (Zone agricole)

Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, etc.), e alle esigenze di tutela delle risorse naturali.

Gli edifici regolarmente autorizzati o condonati, già esistenti nelle zone agricole alla data di adozione del nuovo P.R.G., destinati a: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio, macelli, supermercati ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere agricolo della zona, potranno essere mantenuti, ma dovranno essere adeguati alle normative vigenti sulle emissioni di scarichi e sui rumori, secondo le prescrizioni dell'organo di tutela della salute pubblica. Detti edifici, se demoliti o se le attività vengono dismesse, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni o destinazioni.

Vengono individuate cinque diverse sottozone:

- 1 - Agricola a conservazione integrale;
- 2 - Agricola a conservazione parziale;
- 3 - Agricola a trasformabilità mirata;
- 4 - Agricola a trasformazione condizionata;
- 5 - Agricola normale.

### **19.0 – Trasposizione di vincoli e prescrizioni del PTP**

art.5 aree ed oggetti di interesse biologico

Nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale sono individuate e riperimstrate le aree e le formazioni di interesse biologico di cui all'art. 5 del Piano Territoriale Provinciale. Le aree e gli oggetti sono ricondotti alle seguenti categorie:

-boschi ed aree boscate; -aree ripariali e zone umide; -biotopi;

In tali aree, quando risultino coincidenti con le zone agricole, oltre alle disposizioni di ciascuna zona e sottozona valgono e prevalgono le seguenti prescrizioni:

-Al fine della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa. Si ritengono compatibili solo gli interventi finalizzati alla conservazione con valorizzazione dei biotopi, comportanti l'uso ricreativo e scientifico culturale. La realizzazione di linee di comunicazione (viaria, ferroviaria), di impianti a rete o puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei rifiuti, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime, è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione e programmazione nazionali, regionali o provinciali e di altri enti locali, ed in ogni caso alle

condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto di quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale.

Nei boschi e nelle aree boscate sono ammessi, nel rispetto di quanto disposto dai Piani pluriennali di assestamento forestale di cui alla L.R. n°38/82, esclusivamente:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica ed interventi di forestazione protettiva;
- le normali attività selvicolturali (tagli colturali e di produzione);
- le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo.

Nei boschi di alto fusto gli interventi silvicolturali dovranno favorire le specie spontanee autoctone. È fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi, di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire nuovi percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e protezione forestale, di realizzare nuove costruzioni non strettamente connesse alla conduzione del bosco entro una fascia di ml. 100 dai confini dell'area boscata. Saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti esistenti qualora ammissibili con le finalità di tutela del bosco.

Entro gli alvei regimati o in evoluzione delle aree ripariali e zone umide sono in particolare esclusi:

- i restringimenti dell'alveo dovuti ad attraversamenti di infrastrutture se non subordinati alla contestuale realizzazione di opere di compensazione dei volumi persi;
- gli interventi di canalizzazione ed impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde;
- l'escavazione e l'attività di prelaborazione di inerti.

Nelle aree ripariali e zone umide dovranno essere prioritariamente attuati:

- l'eliminazione e rilocalizzazione delle attività e dei manufatti in contrasto con le prescrizioni e le finalità del presente comma;
- interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluviale di vegetazione ripariale, con funzioni di arricchimento paesaggistico e di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi interni e costieri;
- la rinaturalizzazione dei tratti fluviali artificializzati attraverso l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di difesa idrogeologica, limitati alle zone di effettivo rischio, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica (contenimento morbido, briglie selettive, controllo apporto detritico) e, comunque, difese trasversali a quelle spondali;
- la redistribuzione ed asportazione dei sedimenti eccedenti conseguenti al sovralluvionamento con riduzione del volume di alveo utile di piena. Le alluvioni asportate dovranno essere prioritariamente utilizzate per il ripascimento dell'alveo di pertinenza ed il riempimento delle eventuali cave dismesse nei terrazzi connessi all'asta; solo dopo detti ripristini funzionali potranno essere utilizzate a scopi estrattivi.

Sono inoltre ammessi:

- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione la realizzazione di parchi fluviali con l'esclusione di attrezzature che non siano amovibili e/o precarie e di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli;
- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione l'ordinaria utilizzazione agricola del



suolo con l'esclusione della realizzazione di manufatti ed opere fisse, e purché non comportino rischi inquinanti per le falde;

-gli attraversamenti infrastrutturali purché esclusivamente trasversali e nel rispetto delle prescrizioni generali del presente articolo.

Le previsioni di Parchi fluviali saranno attuate mediante Piani guida d'Area dalla Provincia e/o da comuni in forma associata, oppure Piani Particolareggiati Attuativi promossi da singoli comuni.

Gli interventi di escavazione ed estrazione di materiali litoidi, di captazione e sbarramento delle acque dovranno essere controllati e regolamentati attraverso Progetti guida di Settore relativi alle singole aste fluviali predisposti dagli Enti competenti sul demanio fluviale, o indicati dalla Regione.

I progetti di ripristino delle aree di cava dismesse o revocate come incompatibili saranno finalizzati alla creazione di biotopi artificiali (aree umide), di boschi ripariali, opere di sicurezza idraulica (casce di espansione) o anche di aree turistico-ricreative se esterne agli alvei ed alle fasce di esondazione.

#### Art.9 aree ed emergenze di interesse paesaggistico-ambientale

In dette aree, gli indirizzi dettati dal P.T.P. saranno attuati attraverso l'istituzione di Parchi Regionali, Piani guida d'Area, formule di "campagna-parco" sostenute da Piani Particolareggiati Attuativi o Piani di sviluppo aziendale.

In assenza di detti strumenti di attuazione saranno consentiti:

-l'uso agricolo, limitatamente all'ordinario utilizzo colturale ed alla creazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti all'art. 24 delle N.T.A del P.T.P e delle presenti N.T.A del P.R.G.;

-l'attività zootecnica aziendale ed interaziendale di tipo estensivo, limitatamente alle aree già utilizzate a pascolo. La previsione di ampliamento o di nuova costruzione di stalle e manufatti connessi sarà comunque subordinata ad uno studio di compatibilità ambientale che definisca, in riferimento all'entità ed alla localizzazione dell'insediamento, il rispetto della qualità delle acque, dei limiti di accettabilità ecologica, e garantisca il minimo impatto percettivo;

-gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

-le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Dovrà comunque essere garantita:

-la salvaguardia degli impianti (boschi, macchie, pinete, ecc.) e degli equipaggiamenti (alberature lungo cigli stradali e fossi, filari, ecc.) vegetazionali esistenti; gli interventi sui complessi vegetazionali dovranno tendere alla conservazione ed alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, attraverso la diffusione di specie spontanee autoctone;

-la conservazione ed il ripristino ove possibile della viabilità interpodereale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856, dalla cartografia del

P.T.P. relativa a “Manufatti e siti di interesse archeologico, storico, culturale e testimoniale”, dalla cartografia I.G.M. di primo impianto. La viabilità storica va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l’arredo e le pertinenze;

- la conservazione e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e le strutture insediative, quali le permanenze della maglia podereale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari ed i percorsi alberati, le emergenze percettive costituite dalle preesistenze storico-architettoniche individuate nelle planimetrie 1:25.000;
- il rispetto, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dei caratteri del paesaggio rurale; in particolare dei materiali tradizionali e delle tipologie delle coperture, il restauro e a valorizzazione dei dettagli architettonici quali cornici, lesene, colonne, ecc.

In queste aree sono vietati:

- nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all’art. 72 della L.U.R. n° 18/83 nel testo vigente;
- allevamenti di tipo intensivo e relative strutture.

#### Art.24 aree agricole di rilevante interesse economico

In tali aree, individuate e perimetrare sugli elaborati del P.R.G. non sono ammessi impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale né allevamenti di tipo intensivo. L’unità minima aziendale deve essere quella prevista dal P.T.P per il Comune di Montorio al Vomano .

### **19.1 - Classificazione degli usi ammessi**

Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti diversi usi agricoli, forestali, pascolivi, ecc. del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le diverse sottozone dallo strumento urbanistico.

#### **19.1.1 - Uso agricolo ( A ).**

Utilizzazione del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, secondo la seguente articolazione:

- A.1** - interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva, e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, ecc.);
- A.2** - interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento, ecc.);
- A.3** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, e alla produzione zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli e avicoli di tipo industriale;

**A.4** - interventi diretti alla realizzazione di residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

#### **19.1.2 - Uso forestale ( F ).**

Utilizzazione del territorio boscato per attività tese alla conservazione, al miglioramento ed al taglio colturale dei boschi, secondo la seguente articolazione:

**F.1** -interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione, difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

**F.2** - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;

**F.3** - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.

#### **19.1.3 - Uso pascolivo ( P ).**

Utilizzazione del territorio per attività zootecniche o finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei pratipascoli, secondo la seguente articolazione:

**P.1** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;

**P.2** - razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

**P.3**- miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.

#### **19.1.4 - Uso ricettivo-turistico ( R ).**

Utilizzazione del territorio a fini turistici e ricreativi, per il tempo libero e per scopi scientifico-culturali, secondo la seguente articolazione:

**R.1** - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;

**R.2** - infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;

**R.3** - strutture ricettive: bar, ristoranti, pensioni, insediamenti agrituristici, ostelli, dancings, strutture ricettive di cui alla L.R. n. 33 del 14.03.2000 e n. 16 del 23.10.2003;

#### **19.1.5 - Uso urbano ( U ).**

Utilizzazione del territorio a fini residenziali e produttivi, secondo la seguente articolazione:

**U.1** - residenze e servizi ad esse strettamente connessi (attrezzature di ristoro e ricreative; laboratori artigianali -purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni aeriformi e rumori-, magazzini, garages e officine a carattere artigianale; ed ogni altra attività connessa con la residenza);

**19.1.6 - Uso tecnologico ( T ).**

Utilizzazione del territorio per fini tecnologici ed infrastrutturali, secondo la seguente articolazione:

**T.1** - strade poderali, interpoderali ed extra urbane;

**T.2** - elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature e fosse biologiche, cabine elettriche, telefoniche e gas-metano, tralicci e antenne, impianti di telecomunicazioni e impianti idroelettrici;

**19.1.7 - Uso estrattivo ( E ).**

**E.1** - utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di materiali di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 1 della L.R. 26 luglio 1983, n. 54 e degli altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché per la lavorazione e trasformazione del materiale. Le attività e i manufatti connessi alla coltivazione ed escavazione nonché alla lavorazione e trasformazione del materiale, già esistenti nel territorio comunale, pur se autorizzati e realizzati in forma precaria alla data di adozione del nuovo P.R.G., anche se in contrasto con il carattere agricolo della zona, potranno essere mantenuti sino alla scadenza dei Decreti di Autorizzazione alla coltivazione delle rispettive cave, scaduti i quali dovranno essere demoliti e smantellati.

**19.2 - Zona agricola a conservazione integrale.**

Comprende la zona agricola di rispetto ambientale (alvei dei fiumi), definita come zona agricola in cui esistono particolari problemi di salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

Ai fini della tutela e dell'azione di recupero e riqualificazione delle risorse ambientali e del paesaggio, gli alvei dei fiumi sono considerati quali sistemi ambientali e unità di riferimento per l'azione integrata di tutela e riqualificazione.

Detta azione si sostanzia negli interventi necessari per la tutela e la ricostruzione del corso dei fiumi stessi e delle loro sponde, nonché sulla porzione della vegetazione spontanea e dell'eventuale fauna che la caratterizza.

Sono inoltre soggette a tutela le acque stesse, mediante rigoroso controllo degli scarichi di qualsiasi natura e dei prelievi da chiunque effettuati.

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti; non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti, fatto salvo quanto previsto nel Parco territoriale attrezzato del fiume Vomano istituito con L.R. n. 109/96.

Gli usi ammessi sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre gli usi A.1, F.1 con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, F.2, F.3, P.2, P.3, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, R3 limitatamente ai fabbricati esistenti, R.1, R.2, T.2.

### **19.3 - Zona agricola a conservazione parziale.**

Comprende la zona agricola da destinare ad attività silvo-pastorali, definita come zona dotata di particolari vocazioni ai fini della forestazione e dell'allevamento di tipo estensivo, come zona da riservare alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio forestale ed integrata alla precedente.

Vengono individuati due ambiti coincidenti con i riferimenti del P.R.P.:

- ambito fluviale;
- ambito montano.

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti quelli di recupero dei fabbricati esistenti, ampliamento e nuova costruzione, regolati dai parametri urbanistici riportati al successivo art. 19.8.

Gli usi ammessi nell'ambito fluviale sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, A.2, A.4, F.1 con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, F.2, F.3, P.2, P.3 e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, R3 limitatamente ai fabbricati esistenti, R.1, R.2, T.2.

Gli usi ammessi nell'ambito montano sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, F.1 con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, F.3, P.2, P.3, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale A.2, F.2, P.1, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, R3 limitatamente ai fabbricati esistenti, R.1, R.2, T.2.

### **19.4 - Zona agricola a trasformabilità mirata.**

Comprende il territorio extraurbano ove si intende conservare e riqualificare l'esercizio dell'agricoltura.

Vengono individuati due ambiti coincidenti con i riferimenti del P.R.P.:

- ambito fluviale;
- ambito montano.

Gli interventi edificatori ammessi sono: come art. 19.3.

Gli usi ammessi nell'ambito fluviale sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, A.2, F.1, F.2, F.3, P.2, P.3, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di

compatibilità ambientale A.3, A.4, P.1, R1, R2, R.3 limitatamente ai fabbricati esistenti, T.1 e T.2.

Gli usi ammessi nell'ambito montano sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1 con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli interventi concernenti gli impianti di elettrificazione, F.1 con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, F.3, P.2, P.3, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale A.2, A.3, A.4, F.2, P.1, T.1, T.2, R1, R2, R.3 limitatamente ai fabbricati esistenti.

### **19.5 - Zona agricola a trasformazione condizionata.**

Comprende il territorio extraurbano destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico, ecologico e naturale.

Vengono individuati due ambiti coincidenti con i riferimenti del P.R.P.:

- ambito fluviale;
- ambito montano.

Gli interventi edificatori ammessi sono: come art. 19.3.

Gli usi ammessi nell'ambito fluviale sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, A.2, A.3, A.4, F.1, F.2, F.3, P.2, P.3, T.2, T.1 e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale P.1, R1, R2, R.3 limitatamente ai fabbricati esistenti. Inoltre, solo per le attività di cave e torbiere esistenti o autorizzate alla data di adozione del P.R.G, E.1

Gli usi ammessi nell'ambito montano sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, A.2, A.3, A.4, F.1, F.2, F.3, P.1, P.2, P.3, R1, R2, R.3 limitatamente ai fabbricati esistenti. Qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale T.1 e T.2.

### **19.6 - Zona agricola normale.**

Comprende il territorio extraurbano altamente produttivo, identificato quale zona agricola in cui le caratteristiche morfologiche e pedologiche dei suoli consentono o possono consentire la presenza di una attività agricola ad elevata produttività.

Gli interventi edificatori ammessi sono: come art. 19.3.

Gli usi ammessi sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, A.2, A.3, A.4, F.1, F.2, F.3, P.1, P.2, P.3, R.1, R.2, R.3, T.1 e T.2. Inoltre, solo per le attività di cave e torbiere esistenti o autorizzate alla data di adozione del P.R.G, E.1.

**19.7 - Emergenze architettoniche nelle zone agricole.**

Ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente, sono stati individuati e classificati gli edifici esistenti nelle zone agricole abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole.

I risultati della classificazione suddetta sono riportati sugli elaborati grafici con apposita simbologia.

Per il migliore utilizzo del patrimonio edilizio, per le indicazioni riguardanti modalità di riutilizzo, per i criteri di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili con riferimento alle diverse tipologie, gli edifici (o gruppi di edifici) esistenti risultano distinti nel seguente modo:

- A) edifici di valore monumentale;
- B) edifici di valore artistico-architettonico;
- C) edifici di interesse tipologico ed ambientale.

Gli interventi e gli usi ammessi (estesi alle aree scoperte di pertinenza) sono:

**1) Per gli edifici classificati "A".**

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e risanamento igienico-edilizio.

Usi ammessi: oltre agli usi originari ed esistenti, ammessi nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di interventi richiesti, anche i seguenti usi: U.1, A.4 e R.3.

**2) Per gli edifici classificati "B".**

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, con incremento della superficie edificabile del 15% in alternativa a quanto previsto dall'art. 3 commi 5 e 6 delle presenti norme. Tali incrementi possono interessare solo eventuali corpi aggiunti in epoca recente all'edificio principale e, fermo restando l'assoluto mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici originari.

Usi ammessi: oltre agli usi originari ed esistenti, ammessi nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di interventi richiesti, anche i seguenti usi: U.1, A.2, A.4, R.3.

**3) Per gli edifici classificati "C".**

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, con incremento della superficie edificabile del 30% in alternativa a quanto previsto dall'art. 3 commi 5 e 6 delle presenti norme.

Usi ammessi: oltre agli usi originari ed esistenti, ammessi nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di interventi richiesti, anche i seguenti usi: U.1, A.2, A.4, R.3.

Negli edifici, eventualmente esistenti da più di 10 anni – a far data dal certificato di abitabilità e/o di agibilità – dei quali sia dimostrabile che non sono più utilizzabili a fini agricoli, aventi le caratteristiche sopra descritte e classificabili di tipo “A”, “B” o “C”, non individuati sulle planimetrie del P.R.G., sono ammessi gli stessi interventi ed usi di cui sopra, secondo la classificazione, previo accertamento dell’Ufficio Tecnico Comunale e delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

### **19.8 - Abitazioni agricole (A.4)**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq.;
- Sm = unità minima aziendale = ha 1,00 (calcolata secondo quanto previsto al successivo punto 19.9); Nel caso in cui la zona ricada in ambito di aree agricole di rilevante interesse economico, di cui all’ Art.24 delle NT del PTP, l’unità minima aziendale è quella fissata dall’allegato n.3 alle Norme medesime.
- Se = superficie edificabile massima per ogni singolo edificio residenziale = mq. 266;
- V = volume massimo per ogni singolo edificio residenziale = mc. 800;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ml. 10,00;  
b) distacco tra edifici (compreso uso A.2) = ml. 10,00 (sono consentite distanze inferiori, D.M. 02/04/1968, tra pareti finestrate purché ricadenti nella stessa unità aziendale);  
c) distacco dai confini stradali = come dai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93 secondo la classificazione delle strade;
- H = altezza massima = ml. 8,50.
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni = 30 mq. ogni 100 mq. di Se.

#### **19.8.1 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo (A.2).**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,015 mq/mq, max 600 mq. per ogni singolo intervento, compresi i locali interrati e seminterrati, (non è computata e non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture);
- Sm = unità minima aziendale = ha 1,00 (calcolata come al successivo punto 19.9); Nel caso in cui la zona ricada in ambito di aree agricole di rilevante interesse economico, di cui all’ Art.24 delle NT del PTP, l’unità minima aziendale è quella fissata dall’allegato n.3 alle Norme medesime.
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ml. 10,00;  
b) distacco tra edifici (compreso uso A.4) = ml. 10,00, per le stalle ml. 20,00 dalle abitazioni e ml. 100,00 dalle zone urbane. Sono consentite distanze inferiori (D.M. 02/04/1968), tra pareti finestrate purché ricadenti nella stessa unità aziendale);



- 
- c) distacco dai confini stradali = come prescritto dai D.L. n. 285 del 30/04/92 e n. 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n. 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93.;
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 8,50 ( escluso volumi tecnici ).

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di abitazioni agricole.

### **19.8.2 - Impianti produttivi nei suoli agricoli (A.3).**

- Sc = superficie coperta = 1/4 del lotto di pertinenza che a sua volta non potrà superare 1/20 della superficie aziendale;
- Sm = unità minima aziendale = ha 1,00; Nel caso in cui la zona ricada in ambito di aree agricole di rilevante interesse economico, di cui all' Art.24 delle NT del PTP, l'unità minima aziendale è quella fissata dall'allegato n.3 alle Norme medesime.  
Non sono ammessi impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale né allevamenti di tipo intensivo.
- D = a) distacco dai confini = ml. 30,00;  
b) distacco tra edifici = ml. 20,00;  
c) distacco dai confini stradali = come prescritto dai D.L. n. 285 del 30/04/92 e n. 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n. 495 del 16/12/92 e n. 147 del 26/04/93.;
- d) distacco da insediamenti abitativi (zone urbane) = ml. 300,00;
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 5,00 (escluso i volumi tecnici);
- P = parcheggi inerenti alle costruzioni = 10% della Sc.

Sugli edifici esistenti –e nelle aree di loro pertinenza- sono, comunque, ammessi tutti gli interventi necessari a garantire il rispetto delle normative vigenti in materia di emissioni di scarichi, di rumori e di quant'altro prescritto dagli organi di tutela della salute pubblica.

### **19.9 - Unità di intervento.**

In tutte le zone agricole, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e di comuni limitrofi e classificati come zona agricola, secondo i criteri specificatamente previsti dalla L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri urbanistici, vengono computate anche le superfici dell'azienda destinate a zona di rispetto (stradale, cimiteriale, archeologico, idrogeologico, ecc.), cioè, di tutti i terreni ad uso aziendale.

L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie edificabile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa (secondo le modalità previste dall' 8° comma dell'art. 70 della L.R.n. 18/83 nel testo vigente) e dell'iscrizione al Pubblico Registro Immobiliare (ai sensi del 7° comma dell'art. 70 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente).

**19.10 – Zone di supporto alle attività agricole.**

In tali zone la nuova edificazione è consentita solo ed esclusivamente per i familiari degli attuali residenti (figli, fratelli e sorelle) che non abbiano già una prima casa in proprietà; per unità aziendali di estensione superiore ad un ettaro (anche fuori dal perimetro) è possibile realizzare due nuove unità abitative, oltre l'esistente, per una superficie massima di mq. 150 cadauna; per lotti inferiori ad un ettaro ma superiori a mq. 2.000 con edificio esistente è possibile realizzare un solo altro edificio abitativo; per gli stessi lotti senza edificio si possono realizzare due unità residenziali di superficie pari a mq. 150 cadauna; per lotti liberi con superficie superiore a 2.000 mq. è possibile realizzare un solo nuovo edificio per un massimo di 150 mq. residenziali; altezza massima m. 7,50; piani fuori terra n. 2; distanze dai confini m. 10,00; distanze dalle abitazioni m.10,00; distanze dalle strade come da D.M. 1404/68 e Codice della Strada; l'alienabilità dell'abitazione verso terze persone non familiari è ammessa dopo un periodo non inferiore a 10 anni dall'agibilità.

**Capo V - ZONE A VINCOLO SPECIALE****Art. 20  
(Zone cimiteriali)**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti parametri:  
- P = parcheggi = 1mq./10mq. di Sf.

**Art. 21  
(Zone di rispetto cimiteriale)**

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e onoranza dei defunti.

Il permesso di costruire o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra sarà a titolo precario.

---

**Art. 22**  
**(Zone sottoposte a vincoli)**

In tali zone sono applicate le limitazioni previste dalle leggi vigenti ed in particolare:

- a) per il vincolo idrogeologico quanto previsto dal R.D. 30/12/1923 n. 3267 e dall'art. 20 del R.D. 16/05/1926 n. 1126: Nell'ambito delle zone soggette alla tutela prevista dai Regi Decreti sopra richiamati è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica su tutte le aree boscate o rimboscate, nonché su quelle soggette a dissesto, a pericoli di frane o alluvioni o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti. Tutti i progetti per la realizzazione di opere che comprendono movimento terra, previste in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, dovranno essere preventivamente visionati ed approvati dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Teramo.
- b) per il vincolo sismico quanto previsto dalla legge 02/02/1974 n. 64, D.M. 24/01/1986, L.R. 26/10/1992 n. 93. Nelle zone sottoposte a vincolo di cui all'art. 13 della L. 02.02.74, n. 64 l'edificazione prevista dal P.R.G. può avvenire solo alle condizioni riportate nel parere del Genio Civile di Teramo n. 1562/1584 del 30.03.04 .
- c) per il vincolo paesaggistico quanto previsto dalla L. del 8/8/1985 n. 431 e dal D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28;
- d) per le zone rientranti nella giurisdizione degli usi civici quanto previsto dalla legge 16 Giugno 1927 n. 1766, dal R.D. 26 Febbraio 1928 n. 332 e dalla legge 10 Luglio 1930 n. 1078;
- e) per il vincolo archeologico quanto previsto dal D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28;
- f) per il vincolo Parco Nazionale Gran Sasso-Laga quanto previsto dalle norme istitutive del Parco stesso.

**Art. 23**  
**(Piano Territoriale Provinciale)**

Il presente progetto di P.R.G. è stato redatto secondo la disciplina d'uso e di intervento del Piano Territoriale Provinciale di cui vengono recepite le prescrizioni ed indicazioni aventi efficacia differita. Si intende, altresì, precisato l'esatto perimetro di tali prescrizioni ed indicazioni coincidente con il limite delle zone urbanizzate. In caso di incompatibilità le prescrizioni ed indicazioni del P.T.P. aventi efficacia diretta ed immediata prevalgono sulle prescrizioni delle presenti N.T.A.

**Art. 24**  
**(Aree destinate agli impianti di cui all'art. 3 lett. i) e l) della L. n. 36/2001)**

Per tutelare il territorio e salvaguardare la salute dei cittadini, il Comune – con apposito Regolamento – definirà i criteri ed i parametri riguardanti le installazioni degli impianti per la telefonia mobile e degli impianti per radiodiffusione.

Fino all'emanazione del Regolamento, tali impianti, che in ogni caso dovranno rispettare i valori fissati dalla normativa vigente in materia di esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, sono installati a distanza superiore a ml. 300 da qualsiasi insediamento abitato. Sarà consentita, previa autorizzazione edilizia da parte dell'Amministrazione comunale, l'installazione di impianti fissi con potenza unitaria non superiore a 5 W oppure mobili con potenza unitaria non superiore a 7 W.

Al di sopra di ogni traliccio di sostegno, non potranno essere installate più di dieci unità di emissione (antenne). Le antenne dovranno avere una distanza non inferiore a metri cento dal più vicino insediamento civile esistente o da quello per il quale è già stata rilasciata concessione edilizia.

In caso di richieste da parte di gestori diversi per la stessa zona, l'installazione dovrà avvenire preferibilmente sullo stesso traliccio, nel rispetto, in ogni caso, dei valori massimi di campo elettrico e magnetico ammissibili e del numero massimo di unità fissato per ciascun traliccio.

Nei luoghi accessibili alla popolazione, il livello massimo di esposizione per la prevenzione dagli effetti a lungo termine non potrà superare i seguenti valori:

Valore efficace del campo E	6 V/m
Valore efficace dell'induzione magnetica B	0,016 A/m
Densità di potenza S	0,1 W/m <sup>2</sup> per frequenze da 3 Mhz ÷ 300Ghz

La verifica del rispetto di detti valori dovrà essere effettuata dai gestori interessati, preliminarmente all'installazione delle singole antenne.

La distanza minima tra i tralicci non potrà essere inferiore a 300 metri.

---

# **INDICE GENERALE**

## **TITOLO I**

### **Capo I - Generalità**

<b>Art. 1 - Applicazione del P.R.G.</b>	<b>Pag. 1</b>
<b>Art. 2 - Elaborati prescrittivi del piano</b>	<b>Pag. 1</b>
<b>Art. 3 - Norme generali</b>	<b>Pag. 1</b>
<b>Art. 4 - Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>Art. 5 - Stato di fatto fisico e giuridico</b>	<b>Pag. 4</b>

### **Capo II - Indici urbanistici ed interventi edilizi**

<b>Art. 6 - Indici urbanistici e definizioni diverse</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>Art. 7 - Classificazione degli interventi edilizi</b>	<b>Pag. 13</b>
7.1 - Manutenzione ordinaria	Pag. 13
7.2 - Manutenzione straordinaria	Pag. 14
7.3 - Restauro conservativo	Pag. 14
7.4 - Risanamento igienico-edilizio	Pag. 15
7.5 - Ristrutturazione edilizia	Pag. 15
7.6 - Ristrutturazione urbanistico-edilizia	Pag. 15
7.7 - Nuova costruzione	Pag. 16
7.8 - Demolizione	Pag. 16
7.9 - Ampliamento	Pag. 16
7.10 - Variazione di destinazione d'uso	Pag. 16
<b>Art. 8 - Distanze ed altezze</b>	<b>Pag. 16</b>
8.1 - Distanze minime fra i fabbricati	Pag. 16
8.2 - Distanze minime fra i fabbricati tra i quali siano interposte strade	Pag. 17
8.3 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà	Pag. 17
8.4 - Distanze minime delle recinzioni e dei cancelli dai confini stradali	Pag. 17
8.5 - Altezze	Pag. 18
<b>Art. 9 - Modalità di attuazione del P.R.G.</b>	<b>Pag. 18</b>
9.1 - Piano particolareggiato di esecuzione (P.P.)	Pag. 19
9.2 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	Pag. 19
9.3 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)	Pag. 19
9.4 - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.P.E.)	Pag. 19
9.5 - Piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.)	Pag. 20
9.6 - Comparto a progettazione unitaria	Pag. 20

## TITOLO II

### Capo I - Divisione in zone

<b>Art. 10 - Divisione in zone del territorio comunale</b>	<b>Pag. 22</b>
--	----------------

### Capo II - Zone di uso pubblico e di interesse generale

<b>Art. 11 - Zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi</b>	<b>Pag. 24</b>
11.1 - Zone per la viabilità	Pag. 24
11.2 - Aree di parcheggio ed autorimesse	Pag. 25
<b>Art. 12 - Zone a verde</b>	<b>Pag. 26</b>
12.1 - Zone a verde pubblico di quartiere	Pag. 26
12.2 - Zone a verde sportivo	Pag. 26
12.3 - Zone a verde pubblico di rispetto stradale	Pag. 27
12.4 - Zone a verde pubblico pubblico territoriale	Pag. 27
12.5 - Zone a verde privato	Pag. 28
<b>Art. 13 - Zone per attrezzature urbane</b>	<b>Pag. 28</b>
13.1 - Zone per l'istruzione	Pag. 28
13.2 - Zone per attrezzature di interesse comune	Pag. 29
13.3 - Zone per servizi tecnologici	Pag. 29
13.4 - Zone per servizi della mobilità	Pag. 29
13.5 - Zone per attrezzature sanitarie	Pag. 30
13.6 - Zone per attrezzature tecnico-distributive	Pag. 30
13.7 - Zone per esposizioni, mostre e fiere	Pag. 30

### Capo III - Zone residenziali

<b>Art. 14 - Zone per insediamenti prevalentemente residenziali</b>	<b>Pag. 32</b>
14.1 - Zone residenziali storiche	Pag. 32
14.2 - Zone residenziali di recente formazione	Pag. 34
14.3 - Zone residenziali di espansione	Pag. 35

### Capo IV - Zone Produttive

<b>Art. 15 - Zone direzionali</b>	<b>Pag. 38</b>
<b>Art. 16 - Zone turistiche alberghiere</b>	<b>Pag. 38</b>
16.1 - Zone turistiche alberghiere esistenti	Pag. 39
16.2 - Zone turistiche alberghiere di nuovo impianto	Pag. 39
16.3 - Zone per attrezzature complementari al turismo	Pag. 41
16.4 - Zone turistiche termali	Pag. 42
16.5 - Zone per strutture ricettive all'aria aperta	Pag. 42

---

<b>Art. 17 - Zone produttive industriali</b>	<b>Pag. 42</b>
17.1 - Zone produttive industriali di completamento	Pag. 43
<b>Art. 18 - Zone produttive artigianali</b>	<b>Pag. 43</b>
18.1 - Zone produttive artigianali	Pag. 43
18.2 - Zone Commerciali	Pag. 44
<b>Art. 19 - Zone agricole</b>	<b>Pag. 44</b>
19.0 - <b>Trasposizione di vincoli e prescrizioni del PTP</b>	Pag. 45
19.1 - Classificazione degli usi ammessi	Pag. 48
19.2 - Zona agricola a conservazione integrale	Pag. 50
19.3 - Zona agricola a conservazione parziale	Pag. 51
19.4 - Zona agricola a trasformabilità mirata	Pag. 51
19.5 - Zona agricola a trasformazione condizionata	Pag. 52
19.6 - Zona agricola normale	Pag. 52
19.7 - Emergenze architettoniche nelle zone agricole	Pag. 53
19.8 - Abitazioni agricole (A4)	Pag. 54
19.9 - Unità di intervento	Pag. 55
19.10 - Zone di supporto alle attività agricole.	Pag. 56

## **Capo V - Zone a vincolo speciale**

<b>Art. 20 - Zone cimiteriali</b>	<b>Pag. 56</b>
<b>Art. 21 - Zone di rispetto cimiteriale</b>	<b>Pag. 56</b>
<b>Art. 22 - Zone sottoposte a vincoli</b>	<b>Pag. 57</b>
<b>Art. 23 – Piano Territoriale Provinciale</b>	<b>Pag. 57</b>
<b>Art. 24 - Aree destinate agli impianti di cui all'art. 3 lett. i) e l) della L. n. 36/2001)</b>	<b>Pag. 57</b>